Der gutgläubige Erwerb von Grundſtücksrechten und ſeine Beſchränkung auf Fremdgeſchäfte.

Inaugural-Diſſertation

zur
Erlangung der juriſtiſchen Doktorwürde
der
Rechts- und Staatswiſſenſchaftlichen Fakultät
der Philipps-Univerſität zu Marburg

vorgelegt von
Hans Vygen
Gerichtsreferendar aus Duisburg

Marburg 1933
Druck: H. Pöppinghaus o. H.-G., Bochum-Langendreer.

Als Dissertation von der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät angenommen am 26. Mai 1933.

Berichterstatter: Geheimrat Professor Dr. Leonhard.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41554407_0061

INHALTSVERZEICHNIS.

		Seite
§ 1.	Einleitung: Der Grundsatz „nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet“	1
1. Abschnitt.	Die Entstehungsgeschichte des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs	
§ 2.	Das Kenntlichkeitsprinzip	3
§ 3.	Verbindung der deutschrechtlichen Publizitätsgrundsätze mit dem Rechtsgedanken der „bona fides“ des römischen Rechts . .	4
§ 4.	Entwicklung im preußischen Recht . . .	6
2. Abschnitt.	Standpunkt des Bürgerlichen Gesetzbuchs	
§ 5.	Der allgemeine Grundsatz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs	9
3. Abschnitt.	Die einzelnen Voraussetzungen für den Erwerb eines Grundstücksrechtes auf Grund des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs	
§ 6.	Rechtsschein	14
§ 7.	Guter Glaube des Erwerbers	19
§ 8.	Erwerb durch Rechtsgeschäft . . .	24
	I. Kein Schutz beim Erwerb kraft Gesetzes	26
	II. Es muß ein Fremdgeschäft (Erwerb durch einen Außenstehenden) vorliegen	30
	III. Zweifelhafte Sonderfälle	45
	IV. Schlußzusammenfassung	51

LITERATURVERZEICHNIS.

Albrecht, Die Gewere als Grundlage des älteren deutschen Sachenrechts, 1828.
Archiv für die zivilistische Praxis.
Biermann, Kommentar zum bürgerlichen Gesetzbuch, das Sachenrecht, 2. Aufl. 1903.
Crome, System des deutschen bürgerlichen Rechts, 3. Band, 1905.
Dernburg, Das bürgerliche Recht, 3. Band: Sachenrecht, 1908.
Deutsche Juristenzeitung.
Deutsche Richterzeitung.
Endemann, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, 8. u. 9. Aufl. 1905.
Enneccerus-Kipp-Wolff, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, 2. Band, 1. Abteilung: das Sachenrecht, 7. und 8. Bearbeitung, 1929.
Entscheidungen der Oberlandesgerichte.
Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen.
Entscheidungen des Reichsfinanzhofs.
Epping, Die Aufwertungsrechtsprechung und der öffentliche Glaube des Grundbuchs in „Deutsche Richterzeitung" 1931 S. 171.
Exner, Das Publizitätsprinzip, 1870.
Fritsch, Reinhard, Der öffentliche Glaube des Grundbuchs bei Personengleichheit des Verfügenden und des Erwerbers in Jherings Jahrb. für die Dogmatik des bürgerlichen Rechts, 2. Folge Bd. 46, S. 253 ff. (Dez. 1932).
Gierke, Deutsches Privatrecht, 2. Band: Sachenrecht, 1905.
Gieseke, Der öffentliche Glaube des Grundbuchs nach § 892 BGB. in seiner Wirkung Grundstücksrechten gegenüber. Diss. Leipzig 1910.
Gruchot, Beiträge zur Erläuterung des deutschen Rechts.
Heinsheimer, Die Anwendung des § 892 BGB. auf Rechtsgeschäfte zwischen denselben natürlichen Personen und mit Verbänden in Gruchots Beiträgen zur Erläuterung des deutschen Rechts, 72. Band, S. 174 ff. (1932).
Heuer, Der öffentliche Glaube des Grundbuchs nach dem Rechte des deutschen bürgerlichen Gesetzbuchs, Diss. Heidelberg 1910.
Jahrbuch für Entscheidungen in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und des Grundbuchrechtes.
Juristische Rundschau.
Juristische Wochenschrift.
Kiehl, Reichsgerichtsrat, Tragweite des guten Glaubens eines fiduziarischen Rechtserwerbes in Jur. Wochenschrift 1922, S. 787 ff.
Leipziger Zeitschrift für deutsches Recht.
Leonhard, Kommentar zum Erbrecht des BGB. 2. Auflage 1912.
Linder, Der Erwerb vom Scheinberechtigten im Grundbuchrechte. Diss. Köln 1926.
Luther, Grenzfälle des rechtsgeschäftlichen Erwerbs von Grundstückseigentum. Diss. Erlangen 1930.
Meyer, Herbert, Das Publizitätsprinzip im Deutschen bürgerlichen Recht, 1909.
Motive zum Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuchs.
Planck, Kommentar zum bürgerlichen Gesetzbuch, 3. Band: Sachenrecht, 4. Auflage 1920.
Protokolle der Kommission für die 2. Lesung des Entwurfs des bürgerlichen Gesetz-

buchs.
Das „Recht", Rundschau für den deutschen Juristenstand.
Regelsberger, Der sogenannte Rechtserwerb vom Nichtberechtigten in Jherings Jahrbüchern, Band 47, S. 339 ff.
Reichel, Gutgläubigkeit beim Fahrniserwerb in Grünhuts Zeitschrift Bd. 42, S. 173 ff.
Reichsgerichtsräte, Kommentar zum BGB. 3. Band, 6. Auflage 1928.
Rosenberg, Sachenrecht, 1. Halbband 1919.
Seufferts Archiv für Entscheidungen der obersten Gerichte.
Soergel, Kommentar zum bürgerlichen Gesetzbuch, 4. Auflage 1929.
Staub, Kommentar zum Handelsgesetzbuch, 11. Auflage 1921.
Staudinger, Kommentar zum bürgerlichen Gesetzbuch, 3. Band, 1. Teil, 9. Auflage 1926.
von Tuhr, Allgemeiner Teil des bürgerlichen Gesetzbuchs, 1. Band 1910, 2. Band, 1. Hälfte 1914.
Turnau-Förster, Das Liegenschaftsrecht, 1. Band: Das Sachenrecht des BGB., 2. Auflage 1902.
Wander, Wirkung und Rechtfertigung des gutgläubigen Eigentumserwerbes vom Nichtberechtigten an beweglichen Sachen. Diss. Königsberg 1928.
Warneyer, Kommentar zum bürgerlichen Gesetzbuch, 2. Band 2. Auflage 1930.
Wendt, Erwerb von einem Nichtberechtigten im Archiv für die zivilistische Praxis, Band 89.
Wolff, Martin, Das Sachenrecht, 7. (1927) und 8. Bearbeitung (1929).

§ 1.

EINLEITUNG.

„Nemo plus juris ad alium transferre potest, quam ipse habet“,
Niemand kann mehr Rechte auf einen anderen übertragen, als ihm selbst zustehen.

Dieser von dem römischen Juristen Ulpian[1]) entwikkelte Rechtsgrundsatz hat auch in unserem heutigen Rechtsleben noch Gültigkeit. Und er wird sie auch stets behalten, denn er ist ein Grundsatz, der in unserem Rechtsempfinden verwurzelt ist. Aber er gilt nicht mehr so ausnahmslos wie im römischen Recht: Infolge der starken Entwicklung von Handel und Verkehr im 19. Jahrhundert machten sich Bestrebungen bemerkbar, die strenge Durchführung dieses Rechtsgrundsatzes zu Gunsten einer leichteren Güterübertragung abzuschwächen. Sie zielten insbesondere ab auf die Ausgestaltung des Schutzes des guten Glaubens an die nach außen in Erscheinung tretende Rechtslage beim Erwerb dinglicher Rechte von einem Nichtberechtigten. Diese Bestrebungen hatten durchaus ihre Berechtigung: denn wenn der Erwerber einer Sache im Vertrauen auf die sich ihm äußerlich offenbarende Rechtslage den veräußernden Nichteigentümer für den Berechtigten gehalten hat und ihm von diesem die Sache übertragen worden ist, so entspricht es dem modernen Verkehrsinteresse, daß der Erwerber durch die Verfügung des Nichtberechtigten die Sache zu Eigentum erwirbt, während bei strenger Durchführung des obigen Grundsatzes der wahre Berechtigte einen Herausgabeanspruch auch gegen den Erwerber geltend machen könnte. Dies würde zu einer großen Unsicherheit im Rechtsleben führen.

Es stehen sich die Interessen des Eigentümers und des Erwerbers gegenüber. Der Eigentümer verlangt von der Rechtsordnung, daß die ohne seinen Willen und sein Wissen erfolgte Verfügung durch den Nichtberechtigten als unwirksam betrach-

1) Dig. 50, 17, 54.

tet werde, während der Erwerber Aufrechterhaltung der Verfügung und Anerkennung seines Erwerbes verlangt, weil er durch die Rückgabe einen unverdienten Vermögensnachteil erleiden würde. Für den Schutz des Eigentümers spricht die Rechtslogik, daß der Eigentümer nicht durch die Verfügung eines Nichtberechtigten sein Eigentum verlieren kann, für den Schutz des Erwerbers spricht der äußere Schein und sein guter Glaube. Die Interessen sind so gegensätzlich, daß nicht die des Einen geschützt werden können, ohne daß die des Andern nicht auch gleichzeitig verletzt werden.

Dieser Interessen-Gegensatz findet in den einzelnen Rechtsordnungen eine verschiedene Lösung: Es stehen sich insbesondere das römische und das germanische Recht gegenüber.

I. ABSCHNITT.

Die Entstehungsgeschichte des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs.

§ 2.

Das Kenntlichkeitsprinzip.

Durch die Vorschrift des § 892 BGB. ist die Möglichkeit des Erwerbs von einem Nichtberechtigten gegeben. Es handelt sich hierbei um eine Ausnahmevorschrift, zu deren Verständnis man nur durch Erforschung der geschichtlichen Entwicklung gelangen kann.

Der Grundsatz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs enthält die Verbindung zweier Rechtsgedanken, des germanischen Publizitäts- oder Kenntlichkeitsprinzips und der römischen „bona fides".

Das Kenntlichkeitsprinzip beherrscht auch heute unser Sachenrecht. Ihm liegt der Gedanke zugrunde, daß die dinglichen Rechte, insbesondere das Eigentum als stärkstes von ihnen, Dritten erkennbar sein müssen, da sie auch gegenüber Dritten wirksam sind. Die Kenntlichmachung der dinglichen Rechte erfolgt bei beweglichen Sachen durch den Besitz (§ 1006 BGB.), bei den Rechten an Grundstücken, die im Rahmen dieser Arbeit allein interessieren, durch die Grundbucheintragung (§ 891 BGB.). „Die Kundbarkeit, die Publizität, die äußere Erkennbarkeit ist es, die der Tatsache des Eingetragenseins im Grundbuche ihre Bedeutung für das innere Recht verleiht" [1]). Da aber die Kundbarkeit nicht Voraussetzung für das Bestehen eines Rechtes ist, dieses vielmehr durch die Eintragung eines Nichtberechtigten nur gefährdet ist, ohne daß es für den Berechtigten aufhört zu bestehen, war die Ausstattung der Grundbucheintragung mit dem öffentlichen Glauben notwendig, um eine objektive Erkenntnisquelle der Rechte an Grundstücken zu schaffen.

1) Meyer, Herbert, das Publizitätsprinzip im deutschen bürgerlichen Recht, 1909, Seite 1.

Die Grundbucheintragung übernahm diese Publizitätsfunktion von der Liegenschaftsgewere, die im Mittelalter die Kraft der Ersichtlichmachung dinglicher Rechte am Grundstücke hatte [2]). In der Ausgestaltung des Publizitätsprinzips für die Grundstücksrechte in Deutschland kam die hohe politische, soziale und wirtschaftliche Bedeutung, die hier der Grundbesitz hatte, zum Ausdruck. Schon das ältere deutsche Liegenschaftsrecht wurde von dem Kenntlichkeitsprinzip beherrscht: Veräußerung und Verpfändung von Grundstücken mußten regelmäßig vor den Gemeindegenossen, also öffentlich erfolgen. In den letzten Jahrhunderten des Mittelalters wurde es in den Städten allgemein üblich, daß die vor Gericht oder Stadtrat geschlossenen dinglichen Verträge beurkundet wurden, und daß die aufgenommenen Urkunden, insbesondere wenn es sich um eine Eigentumsübertragung handelte, zu Büchern zusammengefaßt wurden. Zunächst stellten diese Aufzeichnungen nur ein Beweismittel für die stattgefundene Rechtsänderung dar. Derartige Bücher [3]) wurden dem Bedürfnis entsprechend hauptsächlich in den verkehrsreichen Städten angelegt, während sie sich auf das flache Land nur in einzelnen Fällen verbreiteten. Nach Vervollkommnung dieser Bucheinrichtungen wurde die Eintragung zur Voraussetzung für die Wirksamkeit des dinglichen Rechtsgeschäfts. Die Eintragung stellte eine öffentliche Urkunde dar, als solche erbrachte sie vollen Beweis. Ein Gegenbeweis war zulässig, sodaß den damaligen Büchern eine ähnliche Vermutung zur Seite stand, wie sie für das heutige Recht § 891 BGB. gibt. Später wurde jeder Gegenbeweis ausgeschlossen, sodaß die Eintragung rechtsbegründende Kraft erhielt: Prinzip der formalen Rechtskraft.

Die im deutschen Recht entwickelten Publizitätsgrundsätze boten große Klarheit und Sicherheit für den Rechtsverkehr, da sie die Rechtsverhältnisse am Grund und Boden jedem ersichtlich machten.

§ 3.

Verbindung der deutschrechtlichen Publizitätsgrundsätze mit dem Rechtsgedanken der bona fides des römischen Rechts.

Mit der Rezeption des römischen und kanonischen Rechts wurden die deutschrechtlichen Gedanken zunächst zurückge-

2) Näheres hierüber bei Albrecht, die Gewere als Grundlage des älteren deutschen Sachenrechts, 1828.

3) Kopialbücher der Kirchen, worin diese die für sie ausgestellten Urkunden sammelten, Schreinskarten, Stadtbücher usw.

drängt [1]). Das römische Recht zog die Erhaltung bestehender, wenn auch unsichtbarer und verborgener Rechte vor. In ihm wurde entsprechend der rechtspolitischen Einstellung der Römer der Rechtsgrundsatz formal und kraß durchgeführt, daß der Schutz des Eigentums in jedem Falle und ausnahmslos oberstes Ziel sei. Das römische Recht hielt fast ohne Ausnahme an dem Grundsatze „nemo plus juris ad alium transferre potest, quam ipse habet“ [2]) fest. Wenn ein Nichtberechtigter eine ihm nicht gehörige Sache auf einen anderen übertrug, so ging das Eigentum auf diesen nicht über. Vielmehr konnte der Eigentümer von dem Erwerber, auch wenn dieser gutgläubig war, die Sache jederzeit herausverlangen [3]). Dem römischen Recht war der Gedanke, dingliche, also jedem Dritten gegenüber wirksame Rechte auch Dritten gegenüber kundbar zu machen, vollkommen fremd. Es hatte keinerlei Ausdrucksformen für die Rechte [4]). Die Eigentumsübertragung erfolgte durch Vertrag- und Besitzübergabe (traditio), das Pfandrecht an beweglichen und an unbeweglichen Sachen wurde durch formlosen Verpfändungsvertrag ohne Besitzübertragung bestellt (hypotheca). Eigentum und Pfandrechte waren zu wenig kundbar: Es war nicht zu erkennen, ob der Veräußerer das veräußerte Recht überhaupt verschaffen konnte. Die Folge davon war eine starke Lähmung des Rechtsverkehrs und vor allem auch des Realkredits.

Das römische Recht machte freilich zum Zwecke der Rechtssicherheit eine Ausnahme von seinem Grundsatze, indem es einem Dritten, der von einem Nichtberechtigten eine Sache gutgläubig erworben hatte, die Möglichkeit gab, diese durch eine kurzfristige Ersitzung (usu-capio) zu Eigentum zu erwerben. Diese Ersitzung bot jedoch einen durchaus mangelhaften Schutz des Rechtsverkehrs, weil sie an viele formale Voraussetzungen geknüpft war. Allerdings waren die Ersitzungszeiträume [5]) des römischen Rechts wesentlich kürzer als die des heutigen Rechts. Hauptvoraussetzung der Ersitzung war neben dem gültigen Erwerbstitel die Gutgläubigkeit des Erwerbers [6]). Dadurch gelangte der dem deutschen Recht bisher unbekannte Rechtsgedanke der „bona fides“ in das deutsche Recht.

---

1) Nur in Hamburg und Lübeck erhielten sich die Grundbücher dauernd.

2) Ulpian, zitiert in Dig. 50, 17, 54.

3) Grundsatz: „Ubi rem meam invenio, ibi vindico“.

4) Das zeigt sich schon darin, daß die possessio neben der jedem erkennbaren tatsächlichen Gewalt noch einen für jeden Dritten unsichtbaren Besitzwillen erforderte.

5) bei beweglichen Sachen 1 Jahr, bei Grundstücken 2 Jahre.

6) Weitere Erfordernisse im justinianischen Recht: Besitz während der gesetzlichen Zeit, ersitzungsfähige Sache.

Durch den wirtschaftlichen Zusammenbruch Deutschlands nach dem 30 jährigen Kriege wurde die Unzulänglichkeit des römischen Rechts, das auf der Grundlage des Personalkredits aufbaute, offenbar. Es entsprach nicht den Verhältnissen eines Landes wie Deutschland, in dem wegen der geringen Handelsbeziehungen der Realkredit maßgebend sein mußte. Inzwischen hatte der Gedanke des guten Glaubens so festen Fuß gefaßt, daß er im deutschen Recht erhalten blieb, auch als man allmählich zu den deutschrechtlichen Institutionen zurückkehrte. Besitz und Grundbuch übernahmen wieder die Publizität der Gewere, aber mit der Einschränkung, daß die Publizität nur dem Gutgläubigen zugute kam, d. h. demjenigen, der nicht wußte, daß die in Besitz oder Grundbucheintragung zutage tretende Erscheinungsform mit der wahren Rechtslage nicht übereinstimmte. So kam eine „Regelung, die in glücklicher Weise zwischen deutschem und römischem Recht vermittelt" [7]), zustande.

§ 4.

Entwicklung im preußischen Recht.

Die Rückkehr zu den deutschrechtlichen Grundsätzen der Publizität nach dem 30jährigen Kriege erfolgte infolge der in Deutschland herrschenden Rechtszersplitterung durch die Territorial-Gesetzgebung. Diese Rückentwicklung ging insbesondere von Preußen aus. Schon ein Edikt vom 28. September 1693 ordnete für die Residenzstädte Berlin und Köln die Errichtung städtischer Erb- und Lagerbücher an. In diese mußten der Besitzer und der Hypothekengläubiger eingetragen werden, ebenso jede Neuerwerbung und Hypothek, wenn sie dingliche Wirkung haben sollten. Dieses Eintragungsprinzip galt aber zunächst noch nicht für das ganze Staatsgebiet, es wurde vielmehr erst durch die Hypotheken- und Konkursordnung vom 4. 2. 1722 die Anlegung von Grund- und Hypothekenbüchern allgemein angeordnet. Die Eintragung beruhte auf dem Grundsatz der Legalität oder Amtsprüfung: sie erfolgte nur nach genauer Prüfung, ob das einzutragende Recht auch wirklich bestand. Auf demselben Grundsatz beruhte auch die von Suarez verfaßte Hypothekenordnung vom 20. 12. 1783. Trotz aller Formvorschriften für die Eintragungen stellte aber die auf dem Grundsatz der Amtsprüfung beruhende Eintragung keine

7) Reichel, Gutgläubigkeit beim Fahrniserwerb in Grünh. Ztschr. Bd. 42, S. 174.

zuverlässige Erkenntnisquelle der dinglichen Rechte dar. Erst durch das allgemeine Landrecht von 1794 wurde zum ersten Male der Grundsatz des öffentlichen Glaubens ausgesprochen und damit eine sichere Erkenntnisquelle dinglicher Rechte geschaffen. ALR. I 10 § 7 bestimmte:

„Der in das Hypothekenbuch eingetragene Besitzer wird in allen mit einem Dritten über das Grundstück geschlossenen Verhandlungen als der Eigentümer desselben angesehen."

In § 10 wurde dann weiter auf Seiten des Erwerbers guter Glaube verlangt:

„Weiß aber derjenige, welcher mit dem eingetragenen Besitzer über das Grundstück Verhandlungen schließt, daß derselbe nicht wahrer Eigentümer sei, so kann er dadurch zum Nachteile des letzteren kein Recht erwerben."

Daß der gutgläubige Erwerber ein vollgültiges Recht von dem eingetragenen Besitzer erlangt, wurde noch ausdrücklich in I 20 § 410 bestimmt:

„Jede auf Grund eines an sich rechtsgültigen Titels gegen den eingetragenen Besitzer erfolgte Hypothekenbestellung behält ihre Kraft, wenn sich gleich in der Folge findet, daß dieser Besitzer nicht der wahre Eigentümer gewesen sei" [1]).

Aber der öffentliche Glaube galt nur für die Hypotheken und die dinglichen Vorkaufsrechte. Denn das ALR. hielt ebenso wie seine Vorläufer noch an dem Pfandbuchsystem fest: Die Eigentumsübertragung erfolgte nicht im Grundbuche und stand daher nicht unter dem Schutze des öffentlichen Glaubens.

Eine wichtige Neuerung für Preußen brachte hier das „Gesetz über den Erwerb des Eigentums und die dingliche Belastung der Grundstücke, Bergwerke und selbständigen Gerechtigkeiten" [2]) und die Grundbuchordnung vom 5. 5. 1872: Das bisher in Preußen gebräuchliche Pfandbuchsystem wurde beseitigt, an seine Stelle trat das Grundbuchsystem, der Eintragungszwang, und der Schutz, der nach dem ALR. vornehmlich für Hypotheken galt, wurde auf die meisten dinglichen Rechte ausgedehnt. Nach § 9 des EEG., welcher die Anfechtung der Eintragung des Eigentumsüberganges nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts gestattet, „bleiben die in der Zwischenzeit von dritten Personen gegen Entgelt [3]) und im redlichen

1) Das Prinzip des öffentlichen Glaubens ging in die Hypotheken-Gesetze der meisten anderen deutschen Bundesstaaten über.

2) Kurz Eigentumserwerbsgesetz genannt (EEG.).

3) Nur der entgeltliche Erwerb wurde geschützt, außer bei Grundschulden, hier auch der unentgeltliche.

Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs erworbenen Rechte in Kraft". Die Notwendigkeit, das Grundbuch mit öffentlichem Glauben auszustatten, folgte aus der Ablehnung des hauptsächlich in Mecklenburg [4]) geltenden Grundsatzes der absoluten Richtigkeit des Grundbuchs, weil die Eintragung allein noch kein Recht schuf, sondern stets eine materielle Einigung notwendig war. Wenn diese nichtig war, und das Recht trotzdem eingetragen war, so wäre das Grundbuch ohne den Grundsatz des öffentlichen Glaubens zu einer Falle des redlichen Verkehrs geworden [5]). Die preußische Praxis erstreckte den öffentlichen Glauben nicht nur auf rechtsgeschäftlichen Erwerb, sondern auch auf zwangsweise Eintragungen, insbesondere Hypotheken, welche infolge einseitigen Antrages des Gläubigers für eine vollstreckbare Forderung eingetragen wurden, die sog. Judikatshypotheken [6]).

Es war also der Erwerb vom eingetragenen Nichtberechtigten, — wofern er entgeltlich war —, in seiner Wirkung dem Erwerb vom Berechtigten gleichgestellt, der Erwerber erwarb volles Eigentum. Die Vorschriften des preußischen Eigentumserwerbsgesetzes gingen in ähnlicher Form in die Grundbuchgesetze der meisten anderen Bundesstaaten über. Insbesondere verwerteten die Gesetze der übrigen deutschen Staaten, soweit in ihnen nicht französisches Recht galt, das Prinzip des öffentlichen Glaubens, das sich in der preußischen Gesetzgebung entwickelt hatte. Daher war es klar, daß dieser Grundsatz auch in das bürgerliche Gesetzbuch übernommen werden mußte.

---

4) Es galt auch in Hamburg und Lübeck.

5) Mot. Bd. 3, S. 208.

6) vergl. RG. 10, 251. 29, 244. Dem folgte auch noch der erste Kommissionsentwurf.

2. ABSCHNITT.

Standpunkt des bürgerlichen Gesetzbuchs.

§ 5.

Der allgemeine Grundsatz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs.

Das Grundstücksrecht des bürgerlichen Gesetzbuchs fußt im Wesentlichen auf der preußischen Gesetzgebung, die ihre vollkommenste Entwicklungsstufe in den Gesetzen von 1872 erreicht hatte. Durch das bürgerliche Gesetzbuch wurde das in manchen Bundesstaaten noch geltende Pfandbuchsystem abgeschafft und einheitlich für das ganze Reich das Grundbuchsystem eingeführt. Es werden daher heute alle dinglichen Rechte an einem Grundstück in das Grundbuch eingetragen, soweit sie nicht ausdrücklich von der Eintragung ausgeschlossen sind, wie zum Beispiel öffentliche Lasten.

Das Grundbuch soll dem Erwerber eines Grundstücksrechtes die Kenntnis darüber vermitteln, ob dem Veräußerer das zu veräußernde Recht zusteht und in welchem Maße das Grundstück belastet ist. Das Grundbuch vermag aber die ihm gestellte Aufgabe nur unter der Voraussetzung zu erfüllen, daß die Nachrichten, die es über Rechte an Grundstücken gibt, als richtig angesehen werden dürfen. Denn wenn die Beteiligten sich auf den Inhalt des Grundbuchs nicht verlassen können, so sind sie der Gefahr der Täuschung ausgesetzt, und bei dieser Gefahr wäre zu besorgen, daß die ganze Einrichtung „zu einer Falle für den redlichen Geschäftsverkehr würde“ [1]). Wenn daher die Gesetzgebung, um dem Verkehr mit Grundstücken eine feste Grundlage zu geben, auf das Grundbuch als die Erkenntnisquelle für die am Grund und Boden bestehenden Rechte verweist, so muß sie auch die Zuverlässigkeit dieser Quelle, des Grundbuchs, gewährleisten.

---

1) Mot. Bd. 3, Seite 208.

Hier greifen einmal die strengen Vorschriften der Grundbuchordnung ein, die eine Eintragung an bestimmte formelle Voraussetzungen knüpfen, insbesondere an eine Eintragungsbewilligung der Partei, deren Recht betroffen wird. Bei Vorliegen aller formellen Voraussetzungen ist der Grundbuchrichter zur Eintragung berechtigt, ohne daß er die materielle Rechtslage zu prüfen braucht. Nur bei der Eigentumsübertragung bedarf der Grundbuchrichter für die Eintragung des Nachweises der materiellen Einigung. § 20 GBO.

Trotz der durch die Grundbuchordnung getroffenen Vorsichtsmaßnahmen ist es stets möglich, daß Eintragungen vorgenommen werden, die mit der materiellen Rechtslage nicht übereinstimmen. Es kann sich z. B. nach der auf Grund einer Eintragungsbewilligung vorgenommenen Eintragung herausstellen, daß die Einigung nichtig ist oder durch Anfechtung nichtig geworden ist. Außerdem vollziehen sich manche dingliche Rechtsänderungen ohne Eintragung, so z. B. der Eigentumserwerb beim Erbgang. Hier waren noch andere Vorschriften notwendig, um den Rechtsverkehr durch das Grundbuch nicht unsicherer zu machen, sondern zu schützen.

Die größte Zuverlässigkeit des Grundbuchs hätte man dadurch erzielen können, daß man durch die Eintragung als solche das eingetragene Recht hätte entstehen lassen, daß man sie materielles Recht hätte erzeugen lassen. Bei Anwendung des Grundsatzes der formalen Rechtskraft[2]) ist ein Zwiespalt zwischen dem Inhalt des Grundbuchs und der materiellen Rechtslage unmöglich: Was im Grundbuch eingetragen ist, bildet hiernach schlechthin dingliches Recht, ohne daß dem zugrunde liegenden Rechtsgeschäft irgendwelche Bedeutung zukommt.

Dieses Prinzip erscheint auf den ersten Blick bestechend, weil damit das ganze Liegenschaftsrecht eine große Vereinfachung erfährt. Aber ein derart weitgehender Schutz, der nur zu Lasten des wahren Berechtigten geht, ist nicht gerechtfertigt. Denn die Rücksicht auf den Verkehr läßt nur den Schutz desjenigen gerechtfertigt erscheinen, der die wirkliche Rechtslage nicht kennt und von dem zu Unrecht Eingetragenen erwirbt. Der Schutz eines Menschen, der auf Grund einer von ihm selbst begangenen oder ihm doch bekannten Fälschung eingetragen wird, erscheint als ungerecht. Entsprechend der Entwicklung in der preußischen Gesetzgebung wurde das Prinzip der absoluten Richtigkeit des Grundbuchs, das vor 1900 in

2) Besonders verteidigt von Exner, Publizitätsprinzip, 1870.

manchen Bundesstaaten galt, von den Verfassern des bürgerlichen Gesetzbuchs abgelehnt. Man hielt vielmehr daran fest, daß Voraussetzung für das Entstehen des Rechtes stets eine materielle dingliche Einigung ist (§ 873 BGB.). Fehlt eine solche, ist also die Buchlage mit der materiellen Rechtslage nicht im Einklang, so kann derjenige, dessen Recht nicht richtig eingetragen ist, Berichtigung des Grundbuchs verlangen. Einen Schutz läßt das Gesetz nur demjenigen angedeihen, der durch die unrichtige Eintragung im Grundbuch irregeführt ist. Und irregeführt werden kann nur derjenige, dem die in Wirklichkeit bestehende Rechtslage nicht bekannt ist. Das ist das Prinzip des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs, das in § 892 BGB. ausgesprochen ist:

„Zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Rechte durch Rechtsgeschäft erwirbt, gilt der Inhalt des Grundbuchs als richtig, es sei denn, daß ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen oder die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt ist."

Der Zusammenhang dieses Rechtssatzes mit der allgemeinen Vermutung des § 891, die in den germanischen Kenntlichkeitsprinzip [3]) ihre Grundlage hat und deren praktische Bedeutung auf prozessualem Gebiet liegt, ist nur ein loser [4]). Durch § 892 wird der gegen die Vermutung des § 891 zulässige Gegenbeweis ausgeschlossen, aber nur zugunsten bestimmter Personen. Es handelt sich bei § 892 um eine Fiktion, denn es wird bewußt etwas Unrichtiges als richtig hingestellt [5]). Während § 891 für den Eingetragenen nur den Wert der Beweiserleichterung hat, schaffen die den öffentlichen Glauben des Grundbuchs aussprechenden §§ 892 und 893 absolutes Recht. Sie wirken zwar nur relativ, d. h. zugunsten des redlichen Dritten. Aber dessen Erwerb ist endgültig und unanfechtbar, unabhängig von dem Recht des Veräußerers. Der Erwerb vom Nichtberechtigten ist hier also in seiner Wirkung dem Erwerb vom Berechtigten gleichgestellt. Die somit nach § 185 BGB. nur im Falle der Einwilligung des Berechtigten wirksame Verfügung ist auch unter den Voraussetzungen des § 892 BGB. wirksam [6]).

---

3) Das Gegenstück bei beweglichen Sachen ist § 1006 BGB.

4) Im Entwurf I waren die beiden Vorschriften getrennt, die Vermutung des § 891 BGB. stand in § 826, der Schutz des öffentl. Glaubens in den §§ 837 ff.

5) So die überwiegende Meinung, vergl. RGRK. Bem. 5 zu § 892, Martin Wolff § 45, S. 121 ff.

6) RG. 54, 366: „Der § 185 stellt sich nicht gegen, sondern ergänzend neben § 892".

Vollendet wird der Erwerb des gutgläubigen Erwerbers mit der Eintragung des von ihm erworbenen Rechtes, ohne diese nur, wenn sich ausnahmsweise der Erwerb ohne Eintragung vollzieht. (§ 1154 Abs. 1 BGB.)

Der Erwerb des Gutgläubigen ist endgültig, und zwar handelt es sich um einen abgeleiteten Erwerb, da er nicht auf einem Nehmen beruht, wie beim Fund oder bei der Ersitzung, sondern auf einer vertraglichen Übergabe, ohne die der gute Glaube allein niemals zu einem Erwerb führt [7]). Der redliche Erwerber verliert das erworbene Recht nicht etwa dadurch wieder, daß er nach der Vollendung des Erwerbs von der Nichtberechtigung Kenntnis erlangt, oder daß er nachträglich den veräußernden Nichtberechtigten beerbt [8]). Er ist vor allem auch befugt, das erworbene Recht weiter zu veräußern. Hierbei ist es gleichgültig, ob der Erwerber von der Nichtberechtigung des ursprünglichen Veräußerers Kenntnis hat [9]). Denn er erwirbt vom Berechtigten, zur Zeit seines Erwerbs ist das Grundbuch nicht mehr unrichtig.

Mit dem Erwerb des redlichen Erwerbers verliert der bisherige wahre, aber nicht eingetragene Berechtigte sein Recht am Grundstück. Ihm bleibt nur ein schuldrechtlicher Ausgleichsanspruch nach den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung gegen den ohne Berechtigung Verfügenden, im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs auch gegen den Erwerber (§ 816 BGB.). Es liegt hierin eine gewisse Härte für den wahren Berechtigten, die im Interesse der Sicherheit des Rechtsverkehrs notwendig ist. Die Vorschriften, die dem Schutze des Rechtsverkehrs dienen, müssen stets als Ausnahmevorschriften bewertet werden, das besonders unter einer Rechtsordnung, die das Eigentum verfassungsmäßig gewährleistet. Und als Ausnahmevorschrift muß § 892 eng ausgelegt und auf solche Fälle beschränkt werden, wo ein Erwerb vom Nichtberechtigten im Interesse der Rechtssicherheit gerechtfertigt ist. Die Wirkung des § 892 ist nicht auf das Sachenrecht beschränkt: Der redliche Erwerber kann von dem wahren Berechtigten nicht wegen fahrlässiger, widerrechtlicher Eigentumsverletzung (§ 823 BGB.) auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden. Vielmehr kann

---

7) Wendt, Erwerb von einem Nichtberechtigten in Arch. ziv. Praxis Bd. 89, Staudinger Bem. IV zu § 892 und die dort Genannten. Auf die äußerst bestrittene Frage ist im Rahmen dieser Arbeit nicht näher einzugehen. Sie hat hauptsächlich Bedeutung für die Frage der Rechtsnachfolge, an die das Gesetz gewisse Folgen knüpft. A. A. sind M. Wolff § 45 Anm. 29, Enneccerus Allg. Teil § 132 III.

8) RG. „Recht" 08 Nr. 2670, Planck zu § 892.

9) Prot. 3, S. 84 f., OLGE. 25, 379.

sich der redliche Erwerber auch gegenüber persönlichen Ansprüchen des nichteingetragenen Berechtigten mit Erfolg auf § 892 berufen [10]).

Entsprechend dem Charakter des Sachenrechts, das wegen seiner objektiven Natur am Tatbestand des Gesetzes haftet, ist der Erwerb an ganz bestimmte Voraussetzungen geknüpft, die teils aus § 892 selbst, teils auch aus seinem Zweckgedanken folgen, ohne daß im einzelnen Falle eine auf Billigkeitserwägungen beruhende Ausdehnung möglich wäre.

10) Vgl. RG. 85, 61. 90, 395. Staudinger Bem. I zu § 892.

3. ABSCHNITT.

Die einzelnen Voraussetzungen für den Erwerb eines Grundstücksrechts auf Grund des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs.

Damit ein Erwerb auf Grund des öffentlichen Glaubens eintreten kann, müssen drei Voraussetzungen erfüllt sein: Von der Grundbucheintragung muß ein Rechtsschein ausgehen, der Erwerber muß gutgläubig sein, und der Erwerb muß auf rechtsgeschäftlicher Grundlage beruhen.

§ 6.

Rechtsschein.

Wenn man, wie allgemein üblich, kurz von einem gutgläubigen Erwerb von Grundstücksrechten spricht, so liegt in dem Wort „gutgläubig" ein doppeltes Moment: nämlich ein objektives, das ist die Unrichtigkeit des Grundbuchs, und ein subjektives, das ist die Unkenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs. Zunächst sei hier nur das objektive Moment dargestellt.

Nach § 892 BGB. „gilt" der Inhalt des Grundbuchs als richtig. Dieser Wortlaut setzt also voraus, daß das Grundbuch tatsächlich unrichtig ist[1]), denn nur dann kann es als richtig „gelten". Unrichtig ist das Grundbuch nur dann, wenn sein Inhalt mit der bestehenden dinglichen Rechtslage nicht in Einklang steht, während eine nur schuldrechtliche Verpflichtung zu einer Rechtsänderung das Grundbuch noch nicht unrichtig macht[2]). Auch wenn die zur Herbeiführung der Rechtsänderung erforderliche Einigung bereits — wenn auch bindend — vorgenommen oder der Antrag auf Eintragung gestellt ist, die Eintragung selbst aber noch nicht erfolgt ist, ist das Grundbuch nicht unrichtig. Denn ein dingliches Recht ist hier noch nicht

1) RG. 61, 202.
2) Planck zu § 892, RG. 62, 137.

entstanden [3]). Auch durch eine eingetragene Vormerkung zur Sicherung eines schuldrechtlichen Anspruchs wird nicht der Rechtsschein erzeugt für das Bestehen der Forderung. Denn das vorgemerkte Recht ist kein Sachenrecht, daher gelten hier nicht die Vorschriften über Rechte an Grundstücken.

Durch die Eintragung eines Nichtberechtigten im Grundbuche wird der Schein erzeugt, daß dem Eingetragenen das Recht zustehe, nicht wird durch die Eintragung eine Rechtslage erzeugt, wie dies nach dem früher in manchen Bundesstaaten geltenden Recht der Fall war [4]). Voraussetzung des Erwerbs nach § 892 ist stets ein von der Grundbucheintragung ausgehender Rechtsschein. Das gilt sowohl für den Erwerb des Eigentums als auch beschränkter dinglicher Rechte am Grundstück. Aus welchem Grunde dem Eingetragenen das für ihn eingetragene Recht nicht zusteht, ist gleichgültig.

Der von der Grundbucheintragung erzeugte Rechtsschein hat in positiver Richtung die Bedeutung, daß der Inhalt des Grundbuchs einem redlichen Dritten gegenüber maßgebend dafür ist, ob das eingetragene Recht besteht, wem es zusteht, welchen Rang und welchen Umfang es hat. Daneben ist die Eintragung noch in negativer Richtung von Bedeutung, indem fälschlich gelöschte Rechte als nicht mehr bestehend gelten. Ferner gilt der Inhalt des Grundbuchs als vollständig, sodaß Verläßlichkeit dafür besteht, daß keine anderen als die eingetragenen Rechte am Grundstück bestehen.

Der von dem Grundbuch ausgehende Rechtsschein geht jedoch nur soweit, als es sich um solche Rechte handelt, die zum Inhalt des Grundbuchs gehören. Denn in § 892 heißt es, daß der „Inhalt des Grundbuchs" als richtig gilt, ohne daß das Gesetz sagt, was zum Inhalt des Grundbuchs gehört. Ohne Zweifel gehören dazu nicht rein tatsächliche Angaben des Grundbuchs, z. B. über Lage, Größe, Nutzungswert und Bebauung. Das geht zwar nicht unmittelbar, wohl aber mittelbar aus § 891 und insbesondere auch aus § 894 BGB. hervor, wo das Gesetz nur Rechte und Verfügungsbeschränkungen zur Aufnahme in das Grundbuch bestimmt. Eine Erstreckung des öffentlichen Glaubens auf Angaben über rein tatsächliche Verhältnisse scheitert denn auch an der faktischen Möglichkeit, Tatsachen der sinnlichen Erscheinungswelt durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs entstehen oder verschwinden zu lassen. Denn ein Gebäude, das schon lange abgerissen ist, ist nicht deshalb vorhanden, weil es im Grundbuch eingetragen steht.

---

3) Rosenberg zu § 892, RG. 73, 53.
4) Prinzip der absoluten Richtigkeit des Grundbuchs.

Zweifelhaft kann es erscheinen, ob auch der Umfang eines Grundstücks zu den rein tatsächlichen Angaben gehört und daher an dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht teilnimmt. Hier kann man nicht sagen, daß eine Garantie der buchmäßigen Größe unmöglich wäre, dies ist vielmehr auf Kosten des Nachbargrundstücks stets möglich. Im Gegensatz zu der preußischen Praxis vor 1900, wonach den Angaben des Katasters schlechthin der öffentliche Glaube beigemessen wurde[5]), wenn das Grundbuch auf sie verwies, wurde in den ersten Jahrzehnten seit Einführung des bürgerlichen Gesetzbuchs allgemein die Ansicht vertreten, daß sämtliche in dem Kataster enthaltenen Angaben nicht unter den öffentlichen Glauben fielen. Diese Auffassung stützte sich hauptsächlich auf die Vorarbeiten zum BGB.:

Nach den Motiven[6]) soll Gegenstand des öffentlichen Glaubens nur der Inhalt des Grundbuchs sein, soweit er sich auf den Rechtszustand bezieht, nicht auf die tatsächliche Beschaffenheit des Grundstücks. Es ist aber in dieser Auffassung inzwischen ein Wandel eingetreten, soweit der durch das Grundbuch bezw. Kataster ausgewiesene und tatsächlich vorhandene Umfang des Grundstücks in Frage steht. Die Abgrenzung des Grundstücks auf der Katasterkarte, auf die das Grundbuch verweist, gehört nicht zu den rein tatsächlichen Eintragungen, wie etwa Angaben über Gebäude oder Nutzungswert. Zum Inhalt eines Sachenrechts gehört einmal ein Rechtssubjekt, dann aber auch ein Rechtsobjekt. Dieses ist das Grundstück, wie es durch das auf den Katasterplan bezugnehmende Grundbuch umschrieben wird. Das Eigentum an einem Grundstück bedarf notwendigerweise einer festbestimmten Grundfläche, auf die es sich bezieht. Durch die Umgrenzung im Einzelfalle erhält das Eigentum gerade seinen unterscheidenden Inhalt. „Man wird daher im Grundsatz alle jene beschreibenden Angaben in den Rahmen des § 892 einzubeziehen haben, die im gegebenen Falle darzustellen haben, welche Teile der Erdoberfläche von den im Grundbuch eingetragenen Rechten, insbesondere von dem Eigentumsrechte, räumlich beherrscht werden“ [7]). Der gutgläubige Erwerber kann sich auf den von dem

---

5) Sie stützte sich auf § 4 der preußischen GBO. Hiernach sollten die Grund- und Gebäudesteuerbücher zur Ermittlung der eingetragenen Grundstücke, ihrer Lage und Größe dienen.

6) Mot. Bd. 3, S. 153, 208. Dies ist auch nach den Prot. B. 3, S. 11 die Meinung der Mehrheit der 2. Kommission.

7) Staudinger Bem. II B 2 zu § 892, ebenso RGRK. Anm. 6 zu § 892, Biermann Bem. 2 zu § 892, RG. 73, 125 ff., A. M. insbesondere Turnau-Förster Bem. II zu § 892 und RG. 61, 188 (193).

Grundbuch in Bezug genommenen Katasterplan und die dort festgelegten Grenzlinien berufen, sodaß er das Eigentum in dieser Umgrenzung erworben hat, auch wenn die richtige Grenze anders verläuft. Es gehören daher auch die Angaben der Katasterkarten in gewissem Umfange, nämlich in soweit, als sie den Haftungsgegenstand individualisieren und spezialisieren, zum Inhalte des Grundbuchs. Sie erzeugen den Rechtsschein, daß das Grundstück in den bezeichneten Grenzen Gegenstand des Rechtes ist. Auch diese Eintragung steht daher unter dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs, soweit ein gutgläubiger rechtsgeschäftlicher Erwerb in Frage kommt. Das gleiche gilt auch bei einer sogen. Parzellenverwechselung, d. h., wenn eine als Bestandteil eines Hauptgrundstücks irrtümlich im Grundbuch eingetragene Parzelle in Wahrheit zu einem anderen Grundstück gehört [8]).

Entscheidend für die Fläche des Grundstücks ist also die Darstellung im Katasterplan. Sie ist die Grundlage des räumlichen Ausmaßes des Grundstücks. Demgegenüber bildet die Angabe eines Flächenmaßes hinsichtlich der Größe des Grundstücks eine rein tatsächliche Angabe, die durch § 892 nicht gedeckt wird.

Neben den rein tatsächlichen Eintragungen, die das Grundbuch enthält, gehören aber auch solche Rechte nicht zum Inhalte des Grundbuchs, die das Gesetz nicht zur Aufnahme in das Grundbuch bestimmt hat, z. B. die Notweg- und Überbau-Rente (§§ 914 und 917 BGB.), auch wenn diese versehentlich eingetragen worden sind. Diese Belastungen, die nicht eingetragen werden dürfen, behalten gegenüber dem redlichen Erwerber stets ihre Wirkung, ob sie eingetragen sind oder nicht. Ebenso gehören auch unwirksame oder gefälschte Eintragungen nicht zum Inhalt des Grundbuchs, sie nehmen an dem öffentlichen Glauben nicht teil [9]).

Streng zu scheiden von den nicht eintragungsfähigen Rechten sind die kraft Gesetzes ohne Eintragung entstehenden, aber eintragungsfähigen Rechte. Es sind hier insbesondere zu nennen der Nießbrauch (§ 1075 BGB.) und die Sicherungshypothek (§ 1287 2 BGB.), die durch Erfüllung einer entsprechend belasteten Forderung kraft Gesetzes entstehen. Nach m. E. richtiger und herrschender Auffassung [10]) bedürfen diese Rechte der Eintragung, damit sie einem Dritten gegenüber, bei dem die

8) RGRK. Bem. 6 zu § 892, Staudinger Bem. II B 2 zu § 892.

9) Staudinger Bem. II zu § 892, a. M. Endemann § 62 Anm. 1, Seite 239.

10) Planck zu § 892, Biermann zu § 892, RGRK. Bem. 6 zu § 892, a. M. Endemann S. 373 Anm. 22 und Dernburg Bd. III, Seite 158.

noch zu besprechenden Voraussetzungen der Redlichkeit und des rechtsgeschäftlichen Erwerbs vorliegen, Wirksamkeit haben. Ist ein solcher Nießbrauch oder eine solche Sicherungshypothek im Grundbuch nicht eingetragen, so gilt der Inhalt des Grundbuchs als vollständig, der Nießbrauch bezw. die Sicherungshypothek gilt als nicht bestehend. Die in den Protokollen zum Entwurf des BGB. zutage tretende Auffassung [11]), daß bei Rechten, welche der Eintragung fähig, aber zu ihrer Entstehung nicht bedürftig sind, die Vollständigkeit des Grundbuchs nicht gewährleistet werde, ist unhaltbar und widerspricht dem ganzen Wesen und Zwecke des Grundbuchschutzes. Denn der Grundsatz des öffentlichen Glaubens muß für alle eintragungsfähigen Rechte gelten, gleichviel, ob das eine oder andere Recht ausnahmsweise ohne Eintragung zur Entstehung gelangt, wenn nicht das Grundbuch eine Rechtsunsicherheit, die es doch gerade beseitigen will, herbeiführen soll. Daß in diesem Falle die Vollständigkeit gewährleistet werden muß, geht auch daraus hervor, daß hier ein Berichtigungsanspruch gegeben ist [12]), der stets eine Unrichtigkeit des Grundbuchs voraussetzt.

Der von dem Grundbuch ausgehende Rechtsschein hinsichtlich des Bestehens und der Vollständigkeit der eingetragenen Rechte und Verfügungsbeschränkungen kann durch das Grundbuch selbst zerstört werden: Dies ist einmal der Fall bei zwei sich widersprechenden Eintragungen, z. B., wenn bei einem Grundstück zwei Eigentümer eingetragen sind. Da das Eigentumsrecht ein ausschließliches Recht ist, an ein und demselben Grundstück daher nicht zwei getrennte Eigentumsrechte bestehen können, heben sich beide Eintragungen in ihrer Wirkung gegenseitig auf, es genießt also im Falle einer solchen Doppelbuchung keine Eintragung den Schutz des § 892 [13]).

Ebenso wird durch die Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs der in der Grundbucheintragung liegende Rechtsschein zerstört, sodaß nun ein Erwerb auf Grund des § 892 ausgeschlossen ist. Durch diese Wirkung unterscheidet sich der Widerspruch, dessen Voraussetzung das Bestehen eines dinglichen Berichtigungsanspruches ist, von der Vormerkung, die nur zur Sicherung eines schuldrechtlichen Anspruchs dient: Wird ein Widerspruch eingetragen, so muß das Grundbuch unrichtig sein, es wird durch ihn der Erwerb durch einen Dritten auf Grund des § 892 ausgeschlossen, wird dagegen eine Vormerkung eingetragen, so betrifft diese Eintra-

11) Prot. Bd. 3, S. 77.
12) Prot. Bd. 3, S. 414.
13) RG. 39, 241 (243).

gung nicht die Richtigkeit oder Unrichtigkeit des Grundbuchs, es wird auch durch sie nicht der Erwerb durch einen Dritten ausgeschlossen. Bei der Vormerkung ist eine etwaige Verfügung nur relativ — sowohl subjektiv wie objektiv — unwirksam, d. h. nur gegenüber demjenigen, zu dessen Gunsten die Vormerkung eingetragen ist (§ 888 BGB.) und nur insoweit, als der vorgemerkte Anspruch vereitelt oder beeinträchtigt würde. Der Widerspruch dagegen bewirkt, sofern das durch den Widerspruch gesicherte Recht besteht, daß die Verfügung völlig unwirksam ist. Nur der Widerspruch, dessen Eintragung grundsätzlich nur auf Antrag (§ 13 GBO.), ausnahmsweise aber auch von Amtswegen (§ 54 GBO.) erfolgt, hat Rechtsschein-zerstörende Wirkung, sodaß ein Erwerb durch einen Dritten auf Grund des § 892 nicht möglich ist. Diese Wirkung hat der Widerspruch auch dann, wenn derjenige, der das Grundstücksrecht erwerben will, von dem eingetragenen Widerspruch nichts weiß. Es genügt vielmehr, daß der Widerspruch zur Zeit der Vollendung des Erwerbs im Grundbuch eingetragen war [14]).

§ 7.

Guter Glaube des Erwerbers.

Eine weitere Voraussetzung des Erwerbs auf Grund des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs ist, daß der Erwerber „gutgläubig" ist, um zunächst einmal bei dieser allgemein üblichen Bezeichnung zu bleiben.

Das Gesetz hat die Voraussetzung der aus dem römischen Ersitzungsrecht stammenden [1]) „bona fides" nicht positiv, also derart, daß der Erwerber von der Richtigkeit der Grundbucheintragung positiv überzeugt sein müßte, sondern negativ gefaßt: Der Erwerb ist an die Unkenntnis des Erwerbers von der Unrichtigkeit des Grundbuchs geknüpft. Nur dann soll der Erwerb auf Grund des öffentlichen Glaubens ausgeschlossen sein, wenn der Erwerber die wirkliche Rechtslage kennt. Es ist nicht notwendig, daß der Erwerber das Grundbuch eingesehen hat, um sich auf den öffentlichen Glauben berufen zu können [2]). Das Gesetz geht entsprechend dem Zwecke der Bucheinrichtung davon aus, daß das Grundbuch allen Beteiligten bekannt ist, und

---

14) RG. 57, 281. Planck III, S. 224 c α, Staudinger Bem. III 1 a zu § 892.

1) Vergl. oben § 3 dieser Arbeit.

2) RG. 86, 353 (356). 98, 215 (220).

daß der Erwerber sich im Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuchs auf das Rechtsgeschäft eingelassen hat. Nur durch tatsächliche Kenntnis, nicht durch grobfahrlässige Unkenntnis wird die Redlichkeit ausgeschlossen [3]). Insofern kann man also dem Grundbuch stärker trauen als dem Besitz (§ 932 Abs. 2 BGB.). Das erscheint auch aus der Erwägung heraus gerechtfertigt, daß das Grundbuch von einer öffentlichen Behörde geführt wird, und dem Erwerber nicht zugemutet werden kann, Nachforschungen darüber anzustellen, ob die Feststellungen der Behörde richtig sind [4]). Der Erwerber muß die Unrichtigkeit des Grundbuchs tatsächlich kennen, wenn ein gutgläubiger Erwerb ausgeschlossen sein soll. Es kommt aber nicht darauf an, warum er das Grundbuch für unrichtig hält. Für die Kenntnis der Unrichtigkeit genügt es jedoch nicht, wenn der Erwerber die Tatsachen kennt, aus denen sich die Nichtübereinstimmung zwischen Grundbuch und wirklicher Rechtslage ergibt [5]), aus ihnen aber die Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht folgert oder aus irgend einem Grund das Grundbuch dennoch für richtig hält [6]). Erst durch die zutreffende rechtliche Beurteilung der Tatsachen wird der gute Glaube ausgeschlossen. Allerdings wird das Gericht in den Fällen, wo der Erwerber auf Grund der ihm bekannten Tatsachen die Unrichtigkeit des Grundbuchs hätte erkennen müssen, trotz der Vermutung des guten Glaubens — diese folgt aus dem Wortlaut „es sei denn" — auf Grund der freien Beweiswürdigung nicht mehr an die Redlichkeit des Erwerbers glauben. Der Kenntnis der Unwirksamkeit des dinglichen Rechtes steht die Kenntnis von der Anfechtbarkeit des dinglichen Rechtsgeschäfts nach § 142 Abs. 2 BGB. gleich, wenn die Anfechtung erfolgt.

Das Reichsgericht hielt in seiner Entscheidung Band 61 Seite 195 (3. Ziv. Sen.) eine Berufung des Erwerbers auf seinen guten Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs dann für ausgeschlossen, wenn der Erwerber wegen des Inhalts und der Grenzen des von ihm erworbenen Rechtes sich nicht auf die Auskunft des Grundbuchs verlassen, sondern die Erklärung seines Veräußerers für maßgebend erachtet hatte. Denn in diesem Falle sei der Erwerber nicht dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs gefolgt, er sei daher auch durch dieses nicht getäuscht worden und könne sich auch nicht darauf berufen. Diese Auffassung hat der erkennende Senat (3. Ziv. Sen.) in

3) JW. 1910, 813.
4) Mot. III, Seite 221.
5) Anders Entwurf I § 837 Abs. 2.
6) RG. 91, 223. 117, 181 (187).

seiner Entscheidung Bd. 86 Seite 356 ausdrücklich aufgegeben. Sie war in der Tat unhaltbar und stand im Widerspruch zu dem Wortlaut des § 892 BGB. Denn es soll die Fiktion der Richtigkeit des Grundbuchs zugunsten eines rechtsgeschäftlichen Erwerbers nur d a n n nicht gelten, wenn die Unrichtigkeit entweder aus dem Grundbuch selbst erhellt oder nachweislich dem Erwerber bekannt ist[7]), nicht aber auch dann, wenn der Erwerber sich ganz und gar auf die Angaben des Veräußerers verlassen hat.

Es ergibt sich also im Einklang mit dem Schrifttum und der neueren Rechtsprechung des Reichsgerichts, daß nur die wirkliche Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs die Redlichkeit des Erwerbers ausschließt.

Nachdem hiermit die Voraussetzung der Redlichkeit in sachlicher Hinsicht umrissen ist, ist nun noch zu prüfen, welche Person für die Kenntnis oder Unkenntnis der Unrichtigkeit im einzelnen Falle maßgebend ist. Hier ist zunächst an den Fall einer Stellvertretung zu denken. Dafür bestimmt § 166 Abs. 1 BGB., daß es grundsätzlich auf die Person des Vertreters ankommt, wenn die Kenntnis gewisser Umstände für die rechtlichen Folgen einer Willenserklärung von Bedeutung ist. Dies gilt sowohl für den gewillkürten Stellvertreter als auch für den gesetzlichen Stellvertreter, z. B. den Vater oder Vormund. Damit nun nicht ein Unredlicher durch Erteilung einer Vollmacht an einen Redlichen — einen sogenannten Strohmann — sich dieses redlichen Vertreters zwecks Erwerbes eines bestimmten Gegenstandes von einem Nichtberechtigten bedienen kann, bestimmt § 166 Abs. 2 BGB. ausdrücklich, daß sich der Vollmachtgeber die Erteilung bestimmter Weisungen an den Vertreter in Ansehung solcher Umstände, die er selbst kennt, nicht auf die Unkenntnis des Vertreters berufen kann. In einem solchen Falle eines Erwerbs durch einen „Strohmann" kommt es für die Redlichkeit nur auf den Vertret e n e n an, der sich des Strohmanns als Werkzeug bedient und daher mittelbar das Geschäft selbst abschließt.

Bei einem Erwerb durch eine Gemeinschaft zur gesamten Hand, etwa eine O. H. G., oder durch eine juristische Person erhebt sich die Frage, welche von den Gesamthändern oder den Vorstandsmitgliedern der juristischen Person für einen redlichen Erwerb maßgebend sind. Unzweifelhaft ist die Entscheidung dann, wenn überhaupt keine natürliche Person einen redlichen Erwerb begründen oder verhindern könnte, also dann, wenn alle Gesamthänder oder Mitglieder des Willensorgans der

7) RG. 86, 353 (356). RGRK. Bem. 10 zu § 892.

juristischen Person die Unrichtigkeit des Grundbuchs kennen oder nicht kennen. Schwierigkeiten ergeben sich erst dann, wenn von mehreren vertretungsberechtigten Gesamthändern oder Vorstandsmitgliedern einer jur. Person einigen die Unrichtigkeit des Grundbuchs bekannt, anderen dagegen unbekannt ist. Hier verhindert die Unredlichkeit eines einzigen Vertretungsberechtigten — nur auf diese kommt es an, die Unredlichkeit eines nicht zur Vertretung Berechtigten schadet nicht [8]) — einen redlichen Erwerb. Man kann zwar nicht sagen, daß durch die Unredlichkeit eines einzigen Vertretungsberechtigten die Unredlichkeit der Gesamthand oder jur. Person begründet wird, — auf diese kommt es ja nach dem im § 166 Abs. 1 ausgesprochenen Grundsatz auch garnicht an [9]) —, aber durch die Unredlichkeit eines der Vertretungsberechtigten werden sie alle unredlich [10]). Das entspricht auch den in den §§ 28 Abs. 2 BGB., 125 Abs. 2 Satz 3 HGB. zum Ausdruck gekommenen Gedanken des Gesetzes. Es fragt sich nun nur noch, wann man in einem solchen Falle von Unredlichkeit sprechen kann: Der Vertretungsberechtigte muß einmal die Unrichtigkeit des Grundbuchs bezgl. eines bestimmten Grundstücks kennen, dann aber auch von einem dieses Grundstück betreffenden Erwerbsgeschäft wissen, ohne daß er beim Vertragsschluß selbst mitzuwirken braucht, damit ein redlicher Erwerb der Gesamthand oder der jur. Person ausgeschlossen wird. Weiß er von einer Verfügung über das unrichtig eingetragene Grundstück nichts, so kann er weder redlich noch unredlich im Sinne des § 892 sein [11]). Es ergibt sich also, daß bei einer Gesamthand oder einer jur. Person die Unredlichkeit e i n e s Vertretungsberechtigten einen redlichen Erwerb verhindert, wobei aber nur der unredlich ist, der sowohl von der Unrichtigkeit des Grundbuchs als auch von der Vornahme des Rechtsgeschäftes Kenntnis hat.

Der für die Redlichkeit maßgebende Zeitpunkt ist grundsätzlich die Vollendung des Erwerbes. Das folgt aus dem Worte „erwirbt" in Absatz 1 des § 892 [12]). Wenn also zum Erwerb eines Rechtes am Grundstück nicht die Eintragung notwendig ist, wie zum Beispiel bei der Abtretung einer Briefhypothek, die durch schriftliche Abtretungserklärung und Übergabe des Hypothekenbriefes erfolgen kann (§ 1154 BGB.), so bleibt es

8) RG. in Leipz. Ztschr. 1915, 290 Nr. 23.

9) Es mag hier unentschieden bleiben, ob § 166 überhaupt auf jur. Personen anwendbar ist, denn die Organe einer jur. Person sind nicht als von dieser verschiedene Vertreter anzusehen. (Theorie der realen Verbandspersönlichkeit.)

10) RG. in JW. 1911, 778 Nr. 47, RG. 90, 21. RGRK. Bem. 1 zu § 166.

11) RG. 81, 433.

12) RG. 89, 152 (160). 116, 351 (354).

bei dem Grundsatz, daß der Erwerber bis zur Vollendung beider Erfordernisse, der Abtretungserklärung und der Übergabe des Briefes, redlich sein muß. Ist dagegen zu dem Rechtserwerb Einigung und Eintragung notwendig, was nach § 873 BGB. die Regel ist, so gilt die besondere Vorschrift des § 892 Absatz 2. Für die Redlichkeit des Erwerbers ist der Zeitpunkt der Stellung des Eintragungsantrages, und, wenn die nach § 873 erforderliche Einigung erst später erfolgt, der Zeitpunkt der Einigung maßgebend. Dieses ist gegenüber dem Absatz 1 eine Ausnahmevorschrift, da sich auch hier erst durch das Zusammentreffen von Einigung und Eintragung der Erwerb vollzieht und daher ohne diese Ausnahmebestimmung der Zeitpunkt der Eintragung maßgebend sein würde. Entgegen der früheren preußischen Rechtsprechung [13]) und dem § 837 Abs. 1 des 1. Entwurfs zum BGB. hat man den für die Redlichkeit maßgebenden Zeitpunkt vorverlegt, wenn zum Rechtserwerb die Eintragung notwendig ist, und zwar aus folgenden Gründen: Es ist im Rechtsverkehr vielfach üblich, daß der Kaufpreis alsbald nach dem Abschlusse des Vertrages und nach Stellung des Eintragungsantrages dem Veräußerer ausbezahlt wird. Da aber die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch durch die Geschäftslage des Gerichtes eine Verzögerung erleiden kann und diese dem Einfluß der Parteien völlig entzogen ist, so wäre es ohne die Ausnahmevorschrift des Abs. 2 möglich, daß der Erwerber zwischen der Einreichung des Eintragungsantrages und der Eintragung einen Mangel im Rechte seines Veräußerers erfährt und nun das bestellte Recht nicht mehr erwerben kann, obwohl er den Kaufpreis vielleicht schon bezahlt hat [14]). Das würde aber insbesondere auch in Anbetracht der Unbestimmtheit des maßgebenden Zeitpunktes auf den Rechtsverkehr hemmend einwirken und für den Erwerber eine große Gefahr mit sich bringen.

Daher hat das BGB. durch Vorverlegung des für die Redlichkeit maßgebenden Zeitpunktes bestimmt, daß die Erlangung der Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuches nach Stellung des Eintragungsantrages, aber noch vor der Eintragung dem Rechtserwerb nicht entgegensteht [15]).

Der gute Glaube des Erwerbers wird vermutet: Der Erwerber braucht zur Begründung seines Eigentumserwerbs nur auf das Grundbuch zu verweisen. Den betroffenen, nicht eingetragenen Berechtigten trifft die Beweislast dafür, daß der Erwerber die Unrichtigkeit des Grundbuchs gekannt hat.

13) RG. 14, 288.
14) Prot. Bd. 3, S. 80 ff.
15) RG. 74, 420 und 116, 353.

§ 8.

Erwerb durch Rechtsgeschäft.

Neben den bisher behandelten Voraussetzungen, Rechtsschein und Redlichkeit, stellt das Gesetz noch eine weitere Voraussetzung für den gutgläubigen Erwerb auf: Der Erwerb muß auf rechtsgeschäftlicher Grundlage erfolgen. Ein Rechtsgeschäft ist ein aus einer oder mehreren Willenserklärungen bestehender Tatbestand, dessen rechtlicher Erfolg nach der Rechtsordnung deshalb eintritt, weil er gewollt ist.

Rechtsgeschäfte gibt es sowohl im Schuldrecht als auch im Sachenrecht. Im Rahmen des § 892 kommt nur das unmittelbar auf Herbeiführung des Erwerbs von einem andern gerichtete sachenrechtliche Rechtsgeschäft in Betracht, also die nach § 873 zur Rechtsänderung notwendige dingliche Einigung [1]), während durch das schuldrechtliche Rechtsgeschäft nur die Verpflichtung zur Vornahme der Rechtsänderung begründet wird. Wer also nur in schuldrechtliche Beziehungen [2]) zu einem eingetragenen Nichtberechtigten tritt, genießt nicht den Schutz des § 892, selbst dann nicht, wenn der schuldrechtliche Anspruch durch eine Vormerkung gesichert wird. Wenn ein eingetragener Nichtberechtigter einem redlichen Käufer die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung bewilligt, so kann dieser seinen Anspruch auf Einräumung des Rechtes nicht auch gegenüber dem wahren Eigentümer durchsetzen. Diese Frage ist zwar äußerst bestritten [3]). Aber es ist meines Erachtens davon auszugehen, daß die Vormerkung nach § 883 BGB. zur Sicherung eines schuldrechtlichen Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Grundstücksrechtes dient. Sie ist keine dingliche Belastung, sie ist kein Sachenrecht, daher können auch für sie nicht die Vorschriften über Rechte an Grundstücken gelten. Es geht auch nicht an, die Bewilligung einer Vormerkung als Verfügung über ein Grundstücksrecht zu behandeln und sie so unter den Schutz des § 893 BGB. fallen zu lassen. Denn eine Verfügung ist ein Rechtsgeschäft, durch das die Rechtslage an einem Gegenstand unmittelbar geändert wird, also ein Recht übertragen, belastet oder aufgehoben wird. Die Vormerkung dient aber nur

---

1) Endemann, Lehrbuch 8./9. Aufl. II 1 S. 375 Anm. 27.
2) Z. B. der Mieter RG. 106, 109.
3) And. M. Martin Wolff, S. 140, der bei einer bewilligten Vormerkung den Schutz des guten Glaubens bejaht, nicht dagegen bei einer durch einstw. Verfügung angeordneten. Ebenso RG. 90, 398, JW. 1927, 2846.

zur Sicherung eines schuldrechtlichen Anspruchs, sie bewirkt die Unwirksamkeit einer Verfügung, durch die der vorgemerkte Anspruch vereitelt wird. Die Vormerkung ist keine dingliche Belastung, sie verdient daher nicht den Schutz des öffentlichen Glaubens. Es ergibt sich also, daß nur das dingliche Rechtsgeschäft den Schutz des § 892 genießt, und auch dieses nur, soweit es nach den allgemeinen Regeln über das Rechtsgeschäft gültig ist. Insbesondere tritt ein gutgläubiger Erwerb nicht ein, wenn der Veräußerer nicht rechtsfähig (Verein) [4]), nicht geschäftsfähig [5]) oder nicht verfügungsfähig ist [6]). Denn in solchen Fällen liegt kein Erwerb vor, da eine gültige Einigung nicht vorhanden ist. Es werden durch § 892 nicht Mängel des dinglichen Rechtsgeschäfts, sondern nur Mängel im Rechte des Verfügenden gedeckt, da hinsichtlich der letztgenannten Mängel der Erwerber durch die falsche Eintragung im Grundbuch getäuscht wird, wodurch er nicht geschädigt werden soll.

Ob der Erwerb ein entgeltlicher oder ein unentgeltlicher ist, macht hinsichtlich des Schutzes des guten Glaubens keinen Unterschied. Während das preußische Eigentumserwerbsgesetz im § 9, Absatz 2 dem unentgeltlichen Erwerb keinerlei Schutz zukommen ließ [7]), hat das bürgerliche Gesetzbuch diesen Unterschied hinsichtlich des Schutzes des guten Glaubens ganz fallen gelassen. Diese Gleichstellung hat ihren Grund einmal in der dem BGB. zugrunde liegenden Ablösung des dinglichen Übertragungsgeschäftes von dem schuldrechtlichen Grundgeschäfte. Die selbständige Wirkung des dinglichen Rechtsgeschäfts ist nicht abhängig von dem Grunde der Rechtsänderung [8]). Außerdem würde durch eine Trennung des entgeltlichen vom unentgeltlichen Erwerbe für die Verkehrssicherheit bei einer gemischten Schenkung eine große Unsicherheit entstehen. Aus diesen Gründen war es durchaus gerechtfertigt, in der dinglichen Wirkung die Trennung zwischen entgeltlichem und unentgeltlichem Erwerb fallen zu lassen. Die tatsächlich beim unentgeltlichen Erwerb vorliegende geringere Schutzwürdigkeit kommt aber im BGB. dadurch zum Ausdruck, daß dem wirklich Berechtigten, der durch die Rechtsfolge des § 892 einen Rechtsverlust erleidet, ein gesetzlicher Bereicherungsanspruch verliehen wird, der im

---

4) Vgl. RG. 88, 89.

5) Vgl. RG. 69, 268.

6) Z. B. die Ehefrau nach § 1404 BGB.

7) Außer bei der Grundschuld, wo dieser Unterschied nicht gemacht wurde.

8) Prot. Bd. 3, S. 82.

Falle der Unentgeltlichkeit nicht nur gegen den Veräußerer, sondern unmittelbar auch gegen den Erwerber durchgreift (§ 816 Abs. 1 Satz 2).

Nach den bisherigen Darlegungen über das Erfordernis eines rechtsgeschäftlichen Erwerbes scheiden also zunächst alle diejenigen Fälle aus dem Bereich des § 892 aus, wo ein rechtsgeschäftlicher Erwerb ohne Zweifel nicht vorliegt: Es sei zunächst erwähnt, daß bei Zwangsenteignungen und Gemeinheitsteilungen und anderen agrarrechtlichen Erwerbsarten nach Art. 109 und 113 EGBGB. das Landesrecht gilt [9]). So geht bei der Enteignung in Preußen das enteignete Grundstück mit Zustellung des Enteignungsbeschlusses in das Eigentum des Unternehmers über, und zwar frei von allen darauf lastenden, vom Unternehmer nicht vertragsmäßig übernommenen privatrechtlichen Verpflichtungen [9]). Es gilt hier also nicht der im BGB. verankerte Schutz des gutgläubigen Erwerbes, soweit das Landesrecht nicht auf das BGB. verweist.

Keine Anwendung findet § 892 ferner bei einem Erwerb im Wege der Zwangsvollstreckung [10]) oder des Arrestes. Denn die Übertragung des Rechtes am Grundstücke erfolgt hier nicht im Wege der Einigung zwischen Schuldner und Gläubiger, sondern vielmehr durch staatlichen Hoheitsakt. Daß das BGB. hier dem Gläubiger entgegen dem früheren Recht [11]) und dem ersten Entwurf zum bürgerlichen Gesetzbuch den Schutz des § 892 nicht zukommen lassen will, ist eine Folge des der Vollstreckung innewohnenden Grundsatzes, daß der Gläubiger seine Befriedigung aus dem Vermögen des Schuldners, nicht aus dem Vermögen eines anderen suchen soll [12]). Ebensowenig findet § 892 Anwendung bei der Zwangsversteigerung. Hier gelten besondere Regeln (§ 90 ff. ZVG.), wonach der Ersteher in der Zwangsversteigerung geschützt wird, nicht weil er auf den Inhalt des Grundbuchs vertraut hat, sondern weil er in öffentlicher Versteigerung erworben hat. Hier kommt es auf guten oder bösen Glauben nicht an, vielmehr bestimmt sich der Umfang seines Erwerbes allein durch den Zuschlag.

Auch die Aneignung eines durch Verzicht herrenlos gewordenen Grundstücks steht nicht unter dem Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs. Selbst wenn man die Aneignung als ein Rechtsgeschäft ansieht — diese Frage mag hier

---

9) Vgl. Ges. über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. 6. 1874 §§ 44 ff.

10) RG. 90, 334 f.

11) RG. 10, 251. 29, 244.

12) Prot. III, Seite 78.

unerörtert bleiben — muß ein redlicher Erwerb hier ausscheiden. Allerdings nicht schon deshalb, weil die Aneignung als ein rein lukratives Geschäft eines besonderen Schutzes nicht bedürfte; denn auch der Beschenkte genießt den Schutz des § 892. Der Grund ist vielmehr darin zu finden, daß nach seiner Zweckbestimmung § 892 nur auf den abgeleiteten, auf dinglicher Einigung beruhenden Erwerb zur Anwendung kommen soll. Es widerspräche dem redlichen Verkehr, wenn der wahre Berechtigte sein Eigentum verlieren würde, dadurch daß ein eingetragener Nichtberechtigter auf das ihm garnicht zustehende Eigentumsrecht verzichtet hat. Nach § 928 BGB. ist auch Verzicht des „Eigentümers" vorausgesetzt, sodaß nur der wirklich Berechtigte wirksam das Eigentum aufgeben kann. Jedoch ist diese Begründung nicht unbedingt durchschlagend, da an vielen Stellen des BGB. „Eigentümer" für den nur Buchberechtigten steht, sodaß also die Ausdrucksweise des Gesetzes hier nicht unbedingt maßgebend ist [13]).

Ein rechtsgeschäftlicher Erwerb liegt ferner in all den Fällen nicht vor, wo eine Behörde befugt ist, um eine Eintragung zu ersuchen, z. B. die Eintragung einer Sicherungshypothek auf dem Grundstück des Vormundes auf Anordnung des Vormundschaftsgerichtes (§ 1844 BGB.) oder in den Fällen der §§ 54 FGG. und 91 EGBGB.

Weiterhin scheidet ein rechtsgeschäftlicher Erwerb dann aus, wenn lediglich die Verfügungsmacht über ein Grundstück auf einen Andern übergeht. Denn Erwerber ist nur, wer ein Recht des bisherigen Inhabers *für sich selbst* erwirbt. Es können daher dem Konkurs- oder Nachlaßverwalter gegenüber alle Einreden geltend gemacht werden, die hinsichtlich des Bestehens des Rechtes dem Gemeinschuldner oder Erblasser gegenüber geltend gemacht werden konnten, ohne daß der Konkurs- oder Nachlaßverwalter sich etwa auf einen gutgläubigen Erwerb seinerseits berufen könnte [14]). Wohl aber kann er sich natürlich auf einen gutgläubigen Erwerb durch den Gemeinschuldner oder Erblasser berufen. Die gleichen Grundsätze gelten dann, wenn eine Hypothek lediglich zur Einziehung oder Einklagung abgetreten worden ist. Auch hier ist der Cessionar nicht Erwerber im Sinne des § 892, da er das Recht des Inhabers nicht für sich selbst erlangt [15]).

Daß bei dem Erwerb des Vermögens eines aufgelösten Vereins oder einer Stiftung gemäß § 46/88 BGB. durch den Fiskus

13) Vgl. z. B. § 980 Abs. II Satz 2, 881, 1015. Vgl. auch Endemann zu § 892.

14) RG. in Gruch. 52, 1055 (1061), RG. 61, 37.

15) RG. 118, 385.

ein gutgläubiger Erwerb eines Grundstücksrechtes, das für den Verein oder für die Stiftung irrtümlich eingetragen ist, nicht stattfindet, erhellt ohne Weiteres, da dieser Erwerb auf gesetzlicher Vorschrift beruht. Das gleiche gilt hinsichtlich der Erbfolge (§ 1922 BGB.), wobei zunächst nur einmal an die gesetzliche Erbfolge gedacht sei: Der Erbe tritt in die rechtliche Stellung seines Erblassers nur nach Maßgabe der wirklich bestehenden Rechtslage ein, ohne daß er für sich den öffentlichen Glauben des Grundbuchs in Anspruch nehmen könnte.

In allen bisher besprochenen Fällen liegt ein Rechtsgeschäft zwischen dem bisherigen Rechtsinhaber und dem Erwerber, — soweit er überhaupt ein solcher ist und nicht nur die Verfügungsmacht übertragen erhält, — nicht vor. Daher ist auf diese Arten des Erwerbes der Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs nicht anwendbar.

Dieser ist aber auch dann ausgeschlossen, wenn die Erbfolge auf einer letztwilligen Verfügung (§ 1931 BGB.) oder einem Erbvertrage (§ 1941 BGB.) [16]), oder wenn der Erwerb des Gesamtgutes bei Eintritt der allgemeinen Gütergemeinschaft auf einem Ehevertrage (§ 1431 ff. BGB.) beruht. In diesen Fällen des Erwerbs einer Vermögensmasse als einer Gesamtheit liegt zwar ein Rechtsgeschäft vor, aber dennoch kann hier der Erwerber, wenn ein vermeintliches Grundstücksrecht zu der Masse gehört, nicht den Schutz des § 892 für sich in Anspruch nehmen. Denn § 892 hat ein Rechtsgeschäft im Auge, das den Erwerb eines Grundstücksrechtes zum unmittelbar gewollten Inhalt hat, das also der Erwerber mit dem Veräußerer abschließt, um von diesem ein Grundstücksrecht zu erwerben. Durch Erb- oder Ehevertrag wird jedoch etwas anderes bezweckt, nämlich die Zuwendung einer Vermögensmasse als Ganzes. Ähnlich ist die Rechtslage beim Erwerb eines Erbteils von einem Miterben (§ 2033 BGB.), denn auch hier ist nicht Gegenstand des Erwerbs ein Recht an einem Grundstücke, sondern das Anteilsrecht am gesamten Nachlaß.

In den gesetzlich zulässigen Fällen einer durch Rechtsgeschäft unter Lebenden vermittelten Gesamtnachfolge [17]) in ein Vermögen gilt dasselbe wie bei der Erbfolge auf Grund letztwilliger Verfügung. Auch hier bezieht sich das Rechtsgeschäft auf die Übertragung des Vermögens als Ganzes, nicht auf die Übereignung eines zu dem Vermögen gehörigen Grundstücksrechtes. Außer der Übertragung des Vermögens im Wege der

16) Über das Vermächtnis wird noch später zu sprechen sein.

17) Grundsätzlich ist Übertragung jedes einzelnen Gegenstandes erforderlich (§§ 873, 925, 929 BGB.).

Gesamtnachfolge bedarf es nicht noch einer Sondernachfolge in das zu dem Vermögen gehörige Grundstück in den Formen der §§ 873/925 BGB. Neben den bereits erwähnten Fällen der Gesamtnachfolge sind noch besonders zu erwähnen: Übernahme des Vermögens einer Aktiengesellschaft durch das Reich, ein Land oder einen Kommunalverband (§ 304 HGB.), Fusion zweier Aktiengesellschaften mit der Vereinbarung, daß eine Liquidation der aufgelösten Gesellschaft unterbleiben soll (§ 306 HGB.) sowie bei der Umwandlung einer Aktiengesellschaft in eine Gesellschaft mit beschr. Haftung (§ 80 und 81 GmbH. Ges.). In all diesen Fällen geht das Vermögen, also auch die eventuell dazu gehörenden Grundstücke, mit der Eintragung des entsprechenden Generalversammlungsbeschlusses oder der neuen GmbH. kraft Gesetzes im Wege der Gesamtrechtsnachfolge über, ohne daß es der Übertragung der einzelnen Gegenstände bedürfte. Die übernehmende Gesellschaft tritt kraft Gesetzes in die rechtliche Stellung der aufgelösten Gesellschaft ein, ebenso wie der Erbe in die des Erblassers. Daher ist auch in diesen Fällen der Gesamtnachfolge für die Anwendung der Schutzvorschriften des § 892 kein Raum. Denn der Erwerb erfolgt nicht auf Grund eines auf die Übertragung gerichteten dinglichen Rechtsgeschäftes.

Ebenso liegt ein Erwerb kraft Gesetzes stets dann vor, wenn aus Anlaß eines Rechtsgeschäftes, wie der Befriedigung des Gläubigers [18]) oder des Verzichts des Hypothekengläubigers auf die Hypothek (§ 1168 BGB.), eine Forderung [19]) oder eine Hypothek auf einen Andern als den bisherigen Gläubiger übergeht. Ein Schutz hinsichtlich des Bestehens der Hypothek findet hier nicht statt, auch dann nicht, wenn neben dem gesetzlichen Übergang der Hypothek noch eine rechtsgeschäftliche Abtretung an den Erwerber vorgenommen wird. Denn diese hat rechtlich keine Bedeutung, ihr kann nur bestätigende Wirkung zukommen [20]). Allerdings ist ein Schutz nicht völlig ausgeschlossen: Wenn nämlich die Hypothek infolge der Zahlung der Hypothekenforderung an den Gläubiger auf den Erwerber übergeht, so tritt der Übergang auch dann ein, wenn der als Hypothekengläubiger im Grundbuch Eingetragene oder der gemäß § 1155 BGB. legitimierte Besitzer des Hypothekenbriefes, an den der zur

18) Das BGB. kennt sehr viele Fälle dieser Art: §§ 268, 426, 774, 1143, 1163, 1164 usw.

19) Gemäß § 401 BGB., der auch bei gesetzlichem Forderungsübergang zur Anwendung kommt (§ 412 BGB.), geht mit der Forderung auch die zu ihrer Sicherung bestellte Hypothek über.

20) Vgl Planck zu § 892, ferner bei Gruch. 47, 554 f.

Ablösung Berechtigte auf Grund der Hypothek gezahlt hat, nicht der richtige Gläubiger ist. Denn nach § 893 muß der wirklich Berechtigte die Zahlung und den ihr folgenden Übergang der Hypothek gegen sich gelten lassen. Hinsichtlich der Person des Gläubigers greift also auch hier der Schutz ein [21]).

Alle bisher erörterten Erwerbsarten haben das gemeinsam, daß der Übergang des Grundstücksrechtes unmittelbar auf gesetzlicher Vorschrift beruht. Der Erwerb kraft Gesetzes genießt nicht den Schutz des § 892, dieser soll vielmehr nur demjenigen zugute kommen, der sich freiwillig mit dem im Grundbuch Eingetragenen, der durch die Eintragung als der Berechtigte erscheint, einläßt. Die Eintragung führt ihn dazu, mit dem Eingetragenen in rechtsgeschäftliche Beziehungen zu treten. Beim Erwerb kraft Gesetzes ist das Schutz-Bedürfnis nicht so groß. In allen Fällen des gesetzlichen Erwerbes wird aber nur dem kraft Gesetzes Erwerbenden der Schutz versagt, nicht auch demjenigen, welcher von diesem durch Rechtsgeschäft erwirbt. Wenn also der Erbe, der das für den Erblasser eingetragene, diesem in Wirklichkeit aber nicht gehörende Grundstück auf Grund der Erbfolge nicht gutgläubig erwerben kann, dieses Grundstück an einen Dritten veräußert, so genießt dieser den Schutz des § 892 [22]).

Neben diesen Fällen gesetzlichen Erwerbs, denen das Gesetz unzweifelhaft den Schutz des § 892 nicht zubilligen will, gibt es eine Reihe von Fällen, wo der Erwerb zwar auf Grund eines die Übertragung unmittelbar bezweckenden Rechtsgeschäftes erfolgt, wo aber dennoch entsprechend dem Zweck des § 892 dessen Anwendung ausgeschlossen sein muß, weil der Erwerber kein Dritter, kein Fremder ist.

Das ist zunächst der Fall bei der Eigentümergrundschuld. Wenn deren Entstehung darauf beruht, daß der Grundstückseigentümer seinen Hypothekengläubiger befriedigt und infolgedessen kraft Gesetzes die Hypothek auf den Eigentümer übergeht, so greift der Schutz des § 892 nicht Platz, weil es sich hier um einen der bereits oben erörterten Fälle des gesetzlichen Überganges handelt. Nach § 1196 BGB. kann der Eigentümer aber auch sich selbst eine Grundschuld bestellen. Diese Bestellung, die gegenüber dem Grundbuchamte gemäß § 1196 Abs. 2 BGB. zu erklären ist, stellt ohne Zweifel ein Rechtsgeschäft dar. Es würde aber jedem billigen Rechtsempfinden widersprechen, wollte man dem Bucheigentümer, der, ohne wirklich Eigentümer

21) Vgl. RGRK. Bem. 4 zu § 892.
22) Vgl. OLGE. 25, 185 (187).

zu sein, sich eine solche Eigentümergrundschuld bestellt, den Schutz des öffentlichen Glaubens zukommen lassen und für ihn auf diese Weise ein wirkliches Recht am Grundstück entstehen lassen. In den meisten Fällen wird ein Entstehen der Eigentümergrundschuld zugunsten des Bucheigentümers schon daran scheitern, daß dieser nicht gutgläubig ist. Aber es ist doch auch durchaus denkbar, daß der Bucheigentümer sich selbst tatsächlich für den wahren Eigentümer hält, daß er also gutgläubig ist. Es entspricht nicht dem Wrtlaut des § 892, daß hier ein Schutz eingreift: denn § 892 sagt, daß zugunsten dessen, der ein Recht „erwirbt", der Inhalt des Grundbuchs als richtig gilt. Die Bestellung einer Eigentümergrundschuld gemäß § 1196 BGB. ist aber kein Erwerb im Sinne des § 892. Denn zu einem solchen gehören stets zwei Personen: Einer, der das Recht überträgt und einer, der es „erwirbt". Ist an dem ganzen Rechtsgeschäft überhaupt nur eine einzige Person beteiligt, so kann man nicht von einem „Erwerb" sprechen. Es muß sich vielmehr stets um ein zweiseitiges Rechtsgeschäft handeln, damit § 892 Anwendung finden kann. Die Bestellung einer Eigentümergrundschuld ist aber ein einseitiges dingliches Verfügungsgeschäft, dessen Vorteile dem zu Unrecht Eingetragenen selbst zufallen, nicht einem Dritterwerber, zu dessen Gunsten allein der Inhalt des Grundbuchs als richtig gilt [23]). Schon aus dem Wortlaut des Gesetzes ergibt sich also, daß hier für den Schutz des § 892 kein Raum ist [24]). Die gleichen Grundsätze gelten dann, wenn ein Bucheigentümer das Grundstück an einen Dritten veräußert, sich aber zwecks Anrechnung auf den Kaufpreis eine Restkaufgeldhypothek vorbehält. Die Begründung für den Ausschluß des Schutzes des § 892 liegt hier schon in dem Wort „vorbehält": Der Veräußerer überträgt nicht das volle Herrschaftsrecht über das Grundstück auf den Erwerber, er behält sich vielmehr ein beschränktes dingliches Recht zurück dadurch, daß er nur unter dem Vorbehalt der gleichzeitigen Eintragung des beschr.-dinglichen Rechtes das Eigentum auf den Erwerber überträgt. Da er dieses beschränkte Recht, wirtschaftlich betrachtet, nicht von dem Erwerber erwirbt, sondern es sich „vorbehält", handelt es sich nicht um einen „Erwerb" im Sinne des § 892. Daher kommt die Hypothek für ihn nicht zur Entstehung [25]). Dadurch hat

---

23) Rosenberg, II 3 b zu § 892.

24) Vgl. Martin Wolff § 45 I 4 und die Dortgenannten. KG. in JW. 1928, 189[3] mit Anm. von Meyerowitz, JW. 1927, 1439[4] mit Anm. von Lasker.

25) M. Wolff a. a. O., Warneyer II zu § 892, Heinsheimer in Gruch. 72, 180 unten, KG. DJZ. 1928, 1199 und im Jahrb. f. Entsch. d. freiw. Gerichtsb. 5 Nr. 90, Entsch. v. 5. 4. 28.

der Erwerber das Grundstücksrecht, jedenfalls soweit der Kaufpreis durch die Restkaufpreishypothek abgegolten werden sollte, unentgeltlich erhalten, sodaß der wahre Berechtigte nun einen Anspruch gegen den Erwerber hat (§ 816 Abs. 1 Satz 2 BGB.).

Ebenso sind die Vorschriften über den öffentlichen Glauben nicht anzuwenden beim Erwerb von Gesellschaftsrechten einer zu Unrecht als Eigentümerin eines Grundstücks eingetragenen Gesellschaft. Hier tritt nämlich ein Wechsel in den Eigentumsverhältnissen unmittelbar nicht ein, sondern es geht nur wirtschaftlich die Verfügungsmacht über, z. B. auf den sämtliche Anteile einer GmbH. Übernehmenden. (§ 15 Abs. 1 und 3 GmbH.-Gesetz.) Der Übergang erfolgt hier nicht durch dingliches Rechtsgeschäft, sondern durch Übernahme der Gesellschaftsanteile geht die wirtschaftliche Verfügungsmacht auf einen Anderen über. Wollte man auch hierauf den Schutz des § 892 anwenden, so würde dieser eine Ausdehnung erfahren, die nicht zulässig ist, da es sich um eine Ausnahmevorschrift handelt. Das Reichsgericht [26]) steht hier im Gegensatz zu den Entscheidungen des Reichsfinanzhofs [27]). Diese Entscheidungen stützen sich jedoch auf die besondere Vorschrift des § 5 RAO., wonach der Übergang von Gesellschaftsrechten dem Übergang des Grundstückseigentums für das Steuerrecht gleichzustellen ist. Die Bedeutung dieser Entscheidungen ist aber auf das Steuerrecht beschränkt. Daher kann sich der Erwerber der Geschäftsanteile nicht auf einen gutgläubigen Erwerb an Grundstücksrechten berufen, die für die Gesellschaft im Grundbuch eingetragen sind, ihr aber in Wirklichkeit nicht zustehen [28]). Eine Ausdehnung auf solche Fälle sich außerhalb des Grundbuchs vollziehenden Übergangs von Grundstücksrechten ist keinesfalls zulässig.

Wenn sich bei den bisher erörterten Fällen die Unanwendbarkeit der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs unmittelbar oder wenigstens doch mittelbar aus dem Wortlaut des Gesetzes ergab und auch sowohl in der Wissenschaft als auch in der Rechtsprechung nahezu allgemein anerkannt war, so handelt es sich bei den nun zu behandelnden Fällen um solche, die erst in neuerer Zeit Gegenstand der Rechtsprechung der obersten Gerichte geworden sind. Das hat seinen Grund in der Aufwertung von während der Inflationszeit auf

---

26) RG. 118, 385.

27) ERFH. 5, 247; 11, 310.

28) A. A. mit Unrecht Lion-Lewy, der hier (zum mindesten im Gebiete des Aufwertungsrechtes) auf einen rechtlichen Übergang der Verfügungsmacht den Schutz des § 892 ausgedehnt wissen will. JW. 1928, 1555.

Grund der Befriedigung des Gläubigers mit Papiermark gelöschten Hypotheken. Wenn dann später für den Gläubiger eine Aufwertungshypothek auf das Grundstück eingetragen werden sollte, so war es möglich, daß in der Zwischenzeit das Eigentum gewechselt hatte, und der neue Gläubiger auf Grund des § 892, den das Aufwertungsgesetz (§ 20) ausdrücklich in Bezug nimmt, das Eigentum lastenfrei erworben hatte, da zur Zeit des Erwerbs das Grundstück nicht mehr belastet war.

Es werden häufig Übertragungen von Rechten an Grundstücken vorgenommen, wo Rechts-Veräußerer und Rechtserwerber dieselben oder zum Teil dieselben natürlichen Personen sind, wenn diese auch als Veräußerer in einer anderen rechtlichen Verbundenheit in Erscheinung treten wie als Erwerber [29]). Dieser Tatbestand der Personengleichheit zwischen dem Verfügenden und dem Erwerber ist möglich, wenn Teilhaber einer Gemeinschaft zur gesamten Hand ein der Gesamthandsgemeinschaft vermeintlich gehörendes Grundstücksrecht sich zu Miteigentum oder Sondereigentum übertragen, oder wenn Teilhaber einer OHG. bei deren Auflösung dasselbe tun. Oder wenn umgekehrt die Gründer einer OHG. ein fälschlich als ihr Miteigentum im Grundbuch eingetragenes Grundstücksrecht in die OHG. einbringen. Oder wenn sich Miteigentümer oder Gesamthandseigentümer und auf der anderen Seite eben dieselben natürlichen Personen als einzige Mitglieder einer juristischen Person gegenüberstehen.

In diesen noch im einzelnen zu erörternden Fällen ist nach der zu Anfang dargelegten geschichtlichen Entwicklung [30]) und nach dem Zweckgedanken des öffentlichen Glaubens für die Anwendung des § 892 kein Raum. Denn § 892 will den rechtsgeschäftlichen Verkehr schützen, d. h. der Erwerber, der sich mit einer ihm völlig fremd gegenüberstehenden Person zwecks Erwerbs eines Grundstücksrechtes einläßt, soll geschützt werden, weil er nicht in der Lage ist, die Berechtigung der ihm unbekannten Person nachzuprüfen. Deshalb stellt das Gesetz für ihn die Fiktion der Richtigkeit des Grundbuchs auf. Ein Schutz des Rechtsverkehrs ist aber dann nicht am Platze, wenn die auf der Veräußererseite stehenden Personen auf der Er-

---

29) Vgl. zum folgenden insbesondere die kürzlich veröffentlichte Abhandlung „Der öffentliche Glaube des Grundbuchs bei Personengleichheit des Verfügenden und des Erwerbers" von Fritsch in Jherings Jahrb. Bd. 82, Seite 253 ff.

30) Sowohl im preußischen Eigentumserwerbsgesetz von 1872 § 9 und 11 als auch im ALR. wurde stets die zu schützende Person als „Dritter" bezeichnet. Ein Dritter kann aber nicht mit dem Veräußerer identisch sein. Das BGB. hat diese Ausdrucksweise nicht übernommen, weil es unter einem „Dritten" nur einen am Vertrag nicht Beteiligten versteht. Z. B. § 268 Abs. 3 BGB. u. a. m.

werberseite wieder, wenn auch in anderer Gestaltung, in Erscheinung treten. In solchen Fällen handelt es sich zwar um einen rechtsgeschäftlichen Erwerb des Grundstücksrechtes im Gegensatz zum gesetzlichen, er wird sich daher regelmäßig in den Formen der §§ 873/925 BGB. vollziehen müssen. Aber es ist kein rechtsgeschäftlicher Erwerb in dem besonderen, sich aus der ganzen Entwicklung des Gedankens des öffentlichen Glaubens ergebenden Sinne des § 892, demgegenüber man nicht zur Auslegung an dem Wortlaut des Gesetzes haften bleiben darf. Früher war in diesem Zusammenhang nur die Frage aufgetaucht, ob im einzelnen Fall die Rechtsänderung an die Formvorschriften der §§ 873/925 BGB. gebunden war, oder ob das Grundbuch durch Berichtigung an die materielle Rechtslage anzupassen war[31]). Man ging dann davon aus, daß „in allen Fällen, in denen ein rechtsgeschäftlicher Erwerb nach Maßgabe der §§ 873/925 BGB. in Frage stand, auch ohne weiteres die Grundsätze des § 892 in Geltung traten": So noch ein Beschluß des bayrischen obersten Landesgerichts aus dem Jahre 1926[32]). In diesem Falle handelte es sich darum, daß ein Grundstück von einer fortgesetzten Gütergemeinschaft auf die an dieser Beteiligten zu Bruchteilseigentum übertragen wurde. Bei einer ähnlichen Rechtslage, wo der Erwerb eines Grundstücks durch eine aus den veräußernden Teilhabern einer Erbengemeinschaft bestehende Kommanditgesellschaft in Frage stand, ist dann das OLG. Hamburg[33]) davon abgegangen, daß aus der Übertragung durch Auflassung und Eintragung die Möglichkeit eines gutgläubigen Erwerbs unbedingt folge, weil auf beiden Seiten des Rechtsgeschäfts dieselben Personen beteiligt seien. Kurz darauf lehnten aus denselbem Gründen das Kammergericht[34]) und das Reichsgericht[35]) die Anwendbarkeit des § 892 bei ähnlichen Fällen ab. Seitdem ist eine große Anzahl ähnlicher Tatbestände Gegenstand der Rechtsprechung der obersten Gerichte gewesen, ohne daß diese im Schrifttum genügend Berücksichtigung gefunden hätten. Es soll daher im folgenden ein kurzer Überblick über die mannigfachen Fälle gegeben werden, in denen mangels Verschiedenheit der auf Erwerber- und Veräußererseite stehenden natürlichen Personen nach den soeben entwickelten Grundzügen ein gutgläubiger Erwerb ausgeschlossen sein muß[36]).

31) Vgl. Staudinger Bem. A. II zu § 925.
32) JW. 1926, 992.
33) OLGE. 46, 72.
34) KG. in JW. 1927, 1431 und 1927, 805 (Beschlüsse vom 20. 1. 1927).
35) RG. 117, 257 (v. 15. 6. 1927).
36) Eine gute Zusammenstellung der einzelnen durch die oberen Gerichte entschiedenen Fälle enthält der kürzlich erschienene Aufsatz von Heinsheimer in Gruch. Beitr. 1932, S. 174 ff.

Bei Beteiligung einer Gemeinschaft zur gesamten Hand auf Erwerber- oder Veräußererseite sind folgende Fälle zu unterscheiden, in denen § 892 keine Anwendung finden kann:

1. Fall: A und B sind im Grundbuch irrtümlich als Miteigentümer eines Grundstücks eingetragen. Sie gründen eine OHG. und bringen das Grundstück in diese ein. Auf Grund der Auflassung wird die OHG., deren alleinige Gesellschafter A und B sind, im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen. Hat die OHG. auf Grund des § 892 Eigentum erworben?

Zunächst ist hier davon auszugehen, ob zu dieser Übertragung eine Auflassung notwendig ist. Denn ist das nicht der Fall, so wird schon dadurch mangels rechtsgeschäftlicher Übertragung die Anwendung des § 892 ausgeschlossen. Die Notwendigkeit einer Auflassung läßt sich nicht aus dem Wesen der OHG. herleiten. Denn sie ist keine juristische Person [37]), das Gesellschaftsvermögen steht den Gesellschaftern, nicht einem besonderen Rechtssubjekt zu. Die Notwendigkeit der Auflassung ergibt sich vielmehr aus der Umwandlung von Bruchteilseigentum in Gesamthandseigentum: Während beim Miteigentum jeder Miteigentümer hinsichtlich seines Bruchteils völlig selbständig ist und frei darüber verfügen kann, steht dem Gesellschafter der Gesamthandsgemeinschaft ein unselbständiger Anteil am ganzen Grundstück zu, der einzelne Gesellschafter ist durch die Mitberechtigung der anderen beschränkt. An die Stelle der Sonderzuständigkeit jedes Einzelnen tritt die Gesamtzuständigkeit aller Gesellschafter. Deshalb ist zur Übertragung des Grundstücks die Auflassung notwendig [38]). Obwohl hier also ein zweiseitiges Rechtsgeschäft im Gegensatz zu der oben behandelten Bestellung einer Eigentümergrundschuld vorliegt, ist dennoch der OHG. der Schutz des § 892 zu versagen. Denn die Übertragung stellt kein „Verkehrsgeschäft", d. h. ein Rechtsgeschäft zwischen einander fremd gegenüberstehenden Personen dar. Träger des Gesellschaftsvermögens sind die Gesellschafter, und diese sind mit dem Veräußerer personengleich.

Es fragt sich, ob das Ergebnis dasselbe bleibt, wenn die Auflassung der beiden Bruchteile an die OHG., die jeweils durch den anderen Gesellschafter vertreten wird, nacheinander erfolgt. Grundsätzlich erwirbt die OHG. gutgläubig, wenn jeder der Gesellschafter eine ihm nicht gehörende Sache auf sie überträgt. Demnach müßte die OHG. auch beim Einbringen des ersten

37) Das ist die beinahe allgemeine Ansicht, vgl. Staub, Kommentar zum HGB. zu § 105.

38) Herrschende Meinung: Vgl. statt aller Planck Bem. 2 c zu § 925 BGB.

Bruchteils Eigentum erwerben, ebenso beim Einbringen des zweiten, sodaß sie auf diese Weise Eigentümerin des ganzen Grundstücks würde. Aber nach Sinn und Zweck des § 892 muß auch hier ein redlicher Erwerb ausgeschlossen sein: Denn für die Anwendung des § 892 kann es nicht von Bedeutung sein, wie über das gemeinschaftliche Grundstück verfügt wird, ob im Ganzen oder in Bruchteilen. Hier kann es vielmehr nur darauf ankommen, daß das ganze Grundstück von A und B als Miteigentümer auf die OHG. übertragen wird und daß im Endergebnis Veräußerer und Erwerber dieselben Personen sind, wodurch die Anwendbarkeit des § 892 ausgeschlossen wird [39]).

2. Fall: Eine aus A und B bestehende Gesamthandsgemeinschaft (Miterbengemeinschaft oder Offene Handelsgesellschaft) überträgt ein ihr vermeintlich gehörendes Grundstücksrecht auf eine ebenfalls nur aus A und B bestehende Kommanditgesellschaft oder eine andere Gemeinschaft zur gesamten Hand.

Auch hier ist zur Lösung der Frage, ob ein Erwerb der Kommanditgesellschaft auf Grund des § 892 eintritt, zunächst zu prüfen, ob die wesentliche Voraussetzung für die Anwendung des § 892 erfüllt ist, daß sich nämlich der Übergang in den Formen der §§ 873/925 BGB. vollziehen muß. Diese Frage ist mit der herrschenden Auffassung [40]) stets dann zu bejahen, wenn die veräußernde und die erwerbende Gemeinschaft in ihrer rechtlichen Natur wesentliche Verschiedenheiten aufweist, also z. B. beim Übergang von einer Erbengemeinschaft auf eine Kommanditgesellschaft, während bei der Übertragung eines Grundstücks von einer OHG. auf eine Kommanditgesellschaft eine Auflassung nicht notwendig sein wird [41]), also die Anwendung des § 892 in diesem Falle schon deshalb ausgeschlossen ist. Aber auch bei der Übertragung von einer Erbengemeinschaft auf eine aus denselben Teilhabern bestehende Kommanditgesellschaft oder OHG. ist die Anwendung des § 892 ausgeschlossen, obwohl der Erwerb ein rechtsgeschäftlicher ist [42]). Denn es stehen sich auch hier wieder auf Veräußerer- und Erwerberseite dieselben natürlichen Personen, nämlich A und B, gegenüber, wenn auch in anderer rechtlicher Verbundenheit. Ein Schutz ist hier nicht am Platze, weil nicht ein Fremder durch die unrichtige Grundbucheintragung getäuscht wird. Dasselbe gilt auch dann, wenn an der auf der

39) Vgl. hierzu Fritsch in Jher. Jahrbuch 82, 274 ff.
40) Vgl. Planck Bem. 2 c zu § 925 und die dort angegebene Literatur.
41) Hier bleiben die Berechtigungen der Gesamthänder dieselben. Ein näheres Eingehen würde im Rahmen dieser Arbeit zu weit führen.
42) RG. (v. 15. 6. 27) 117, 257. OLGE. 46, 72.

Erwerberseite stehenden Gesamthandsgemeinschaft nicht alle Teilhaber der veräußernden Gemeinschaft beteiligt sind. Denn auch vor dem Erwerb hat sich das Recht jedes Einzelnen auf das ganze Grundstück, beschränkt durch das Recht der anderen Teilhaber, erstreckt. Sie sind daher keine von dem Veräußerer verschiedene Berechtigte, eine von der Kenntnis des Veräußerers abweichende Kenntnis der Erwerber hinsichtlich der Rechte an dem Grundstück ist nicht möglich [43]). Ein Vertrauen auf die Zuverlässigkeit des Grundbuchs kommt hier deshalb ebensowenig in Betracht wie in den Fällen, wo völlige Personengleichheit besteht.

Anders ist die Rechtslage dagegen dann, wenn an der erwerbenden Gesamthand noch ein anderer, an der veräußernden Gesamthand nicht teilhabender Gesellschafter beteiligt ist. Hier muß ein Erwerb auf Grund des § 892 eintreten, weil ein Unbeteiligter, dem Gegenstand des Rechtsgeschäfts fremd Gegenüberstehender hinzutritt, vorausgesetzt daß das bereits oben erörterte Erfordernis der Redlichkeit vorliegt. Eine Beschränkung des Erwerbs auf den neu hinzutretenden Gesellschafter ist, weil dem Wesen der Gesamthand widersprechend, nicht angängig [44]).

3. Fall: Übertragung eines irrtümlich eingetragenen Grundstücksrechtes von einer Gesamthandsgemeinschaft auf eine aus den bisherigen (wenn auch nicht allen) Gesamthändern bestehende Bruchteilsgemeinschaft.

Hier gilt dasselbe wie bei der Übertragung von der Bruchteilsgemeinschaft auf die Gesamthandsgemeinschaft (oben Fall 1.). Auch hier fehlt es an einem von den Veräußerern verschiedenen Erwerber. Es tritt kein Wechsel der Eigentümer ein, sondern es ändert sich nur die Rechtsform des Eigentums [45]).

4. Fall: Übertragung eines irrtümlich für eine Gesamthandsgemeinschaft eingetragenen Grundstücks auf einen ihrer Teilhaber zu Alleineigentum.

Auch hier ist der Schutz des § 892 zu versagen: Der Erwerber war als Teilhaber an der Gesamthandsgemeinschaft Eigentümer des ganzen Grundstücks, allerdings beschränkt durch das Recht der anderen Teilhaber. Durch die Übertragung hat er

---

43) K. G. (v. 27. 3. 1927) Jur. Rdsch. 1927, 1141: Übertragung eines Grundstücks von einer fortgesetzten Gütergemeinschaft auf einige eine OHG. bildende Mitglieder.

44) RG. 117, 267.

45) KG. (v. 20. 1. 1927) Jur. Rdsch. 1927, Nr. 624: Übertragung von einer OHG. auf ihre Teilhaber zu Bruchteilseigentum.

zwar unbeschränktes Eigentum erworben, aber er ist hier nicht als ein „Fremder", der allein durch § 892 geschützt werden soll, an das Grundstück herangetreten. Es liegt kein wirklicher Wechsel im Eigentum vor, sondern die bisher bestehende Beschränkung des Erwerbers wird aufgehoben. Daher ist hier für eine Anwendung des § 892 kein Raum [46]).

Besondere Bedeutung kommt hier dem Fall der Auseinandersetzung einer Miterbengemeinschaft zu: Wenn der Erblasser irrtümlich als Eigentümer eines Grundstücks eingetragen ist, so kann die Miterbengemeinschaft nicht Eigentum erwerben, da der Erwerb kraft Gesetzes eintritt. Es fragt sich aber, ob bei einer späteren Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft für die Erben die Schutzvorschriften des § 892 Anwendung finden: Wenn also das Grundstück von der Erbengemeinschaft auf mehrere Erben zu Bruchteilseigentum oder auf einen Miterben zu Alleineigentum übertragen wird. In diesen Fällen ist nach der herrschenden Meinung eine Auflassung zur Übertragung notwendig, weil dem einzelnen Miterben vorher nur ein Anteil am ganzen Nachlaß zustand, und er jetzt ein Recht am Grundstück erwirbt. Aber dennoch ist hier ein gutgläubiger Erwerb des Miterben ausgeschlossen. Zwar läßt sich dieser Ausschluß nicht allein damit begründen, daß der Miterbe das Grundstück „nicht ausschließlich durch den Übertragungsakt, sondern vor allem aus dem Rechtsgrunde des gesetzlichen Übergangs des Nachlasses" erwerbe [47]). Denn die Erbauseinandersetzung ist von der Erbfolge losgelöst. Der Grund ist vielmehr ebenso, wie bei der Übertragung eines Grundstücks von einer OHG. an einen ihrer Gesellschafter, darin zu suchen, daß sich auch hier das Recht des erwerbenden Miterben, das zwar am Nachlaß als Ganzes besteht und durch das Recht der anderen Miterben beschränkt ist, sich schon vor der Auflassung an ihn auf das Grundstück erstreckte. Auch hier handelt es sich lediglich um eine Aufhebung der bisher bestehenden Beschränkungen durch die Rechte der übrigen Miterben [48]), es ist also auch hier auf die Natur der Gesamthand zurückzugehen. Ein Erwerb auf Grund des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs kann daher hier ebenso wie bei der OHG.-Auseinandersetzung nicht stattfinden. Hiermit stimmt im Ergebnis die überwiegende Auffassung in Literatur und Rechtsprechung

46) RG. (v. 21. 5. 1930) 129, 119: Von einer fortgesetzten Gütergemeinschaft auf einen Teilhaber. RG. (15. 11. 1930) Seuff. Arch. 85, 81: Von OHG. auf Teilhaber.

47) KG. in JW. 1927, 1000. RGRK. Bem. 4 zu § 892.

48) Jur. Rdsch. 1928, 47. A.

überein. Die Auffassung Leonhards[49]), daß nicht ein Anteil am Grundstück (ein solcher besteht ja nach § 2032 BGB. nicht) übertragen, sondern nur die Ungewißheit der Rechtslage durch die Auseinandersetzung entschieden werde und daher eine Auflassung nicht notwendig sei, führt zu demselben Ergebnis. Denn dann ist ein Vertrauensschutz schon deshalb ausgeschlossen, weil es an einem rechtsgeschäftlichen Erwerb fehlt. Unrichtig dagegen ist die von Strohal[50]) vertretene Auffassung, daß ein gutgläubiger Erwerb eintrete, mit Ausnahme des Bruchteils, der dem eigenen Gesellschaftsanteil des Erwerbenden entspricht. Dem steht die rechtliche Natur der Miterbengemeinschaft entgegen, die Bruchteile an den einzelnen Gegenständen nicht kennt.

Zusammenfassend ergibt sich also bei Beteiligung einer Gemeinschaft zur gesamten Hand am dinglichen Rechtsgeschäft: Wenn auf der Erwerberseite keine von den Veräußerern verschiedene Person beteiligt ist, so finden bei Übertragung von Grundstücksrechten von einer Bruchteils- auf eine Gesamthandsgemeinschaft, von einer Gesamthandsgemeinschaft auf eine solche gleicher oder anderer Art oder auf eine Bruchteilsgemeinschaft oder zu Alleineigentum die Vorschriften des § 892 mangels Vorliegens eines Verkehrsgeschäftes keine Anwendung.

Während bei allen bisher behandelten Fällen die Anwendbarkeit des § 892 deshalb verneint wurde, weil auf der Erwerberseite keine andere, fremde Person an das Grundstück herantrat als auf der Veräußererseite stand, müssen sich bei Beteiligung einer juristischen Person stets verschiedene Rechtssubjekte gegenüberstehen: Denn es ist nicht denkbar, daß eine und dieselbe juristische Person sowohl als Veräußerer wie auch als Erwerber auftritt, ebenso wie das bei einer einzigen natürlichen Person unmöglich ist. Damit wäre festgestellt, daß § 892 hier wegen Personenverschiedenheit auf Erwerber- und Veräußererseite grundsätzlich stets anwendbar wäre, wenn es allein auf die juristische Person und nicht auf die diese „tragenden" natürlichen Personen ankäme. Es sind nämlich Fälle denkbar, wo die die erwerbende juristische Person verkörpernden natürlichen Personen auch auf der Veräußererseite stehen, sei es als natürliche Personen, sei es in einer anderen juristischen Person zusammengefaßt. Es ist die Frage, ob in solchen Fällen § 892 anwendbar ist oder ebenso wie in den bisher behandelten Fällen seine Anwendung mangels eines Verkehrsgeschäftes ausgeschlossen sein muß.

---

49) Bem. III A zu § 2046.
50) Vgl. Leonhard a. a. O. Bem. III A zu § 2046.

Auch hier muß sich die Übertragung regelmäßig in den Formen der §§ 873/925 BGB. vollziehen, der Erwerb beruht also auf einem Rechtsgeschäft, und zwar wegen der Verselbständigung der juristischen Person sogar auf einem solchen zwischen rechtlich verschiedenen Personen. Aber rein tatsächlich betrachtet stehen sich auch hier auf der Veräußerer- und Erwerberseite dieselben natürlichen Personen gegenüber, sodaß auch hier wieder aus der geschichtlichen Entwicklung und dem Zweckgedanken des § 892 seine Unanwendbarkeit folgt: Wie bereits oben ausgeführt, soll durch die Vorschriften des öffentlichen Glaubens derjenige geschützt werden, der dem Gegenstand des Rechtsgeschäfts bis zum Erwerb fern gestanden hat und der sich deshalb auf die Richtigkeit des Grundbuchs muß verlassen können, weil es seine einzige Erkenntnisquelle ist. Es würde aber über das Interesse des Verkehrsschutzes weit hinausgehen, wollte man einen Schutz auch da eintreten lassen, wo zwar formaljuristisch ein Grundstücksrecht auf eine andere Person übergeht, wirtschaftlich aber die früheren Berechtigten auch jetzt noch berechtigt bleiben. Vom wirtschaftlichen Gesichtspunkt aus besteht also auch hier eine Personengleichheit auf Veräußerer- und Erwerberseite, sodaß man von einem Verkehrsgeschäft nicht sprechen kann. Diesen wirtschaftlichen Erwägungen kann nicht mit dem Hinweis begegnet werden, daß für solche gegenüber den strengen Tatbeständen des Sachenrechts kein Raum sei [51]). Denn die Vorschriften über redlichen Erwerb wurzeln letzten Endes in dem unsere gesamte Rechtsordnung durchziehenden Grundsatz von „Treu und Glauben". Und gerade weil § 892 den Schutz des Verkehrs bezweckt, ist seine Anwendung auf solche Fälle zu beschränken, wo ein solcher Schutz am Platze ist. Denn „der öffentliche Glaube ist kein absolutes Dogma, das um seiner selbst willen sich betätigen müßte, sondern ein nachgiebiger Grundsatz, den das Gesetz lediglich zur Sicherung des Verkehrs gegen Täuschung durch das Grundbuch aufgestellt hat" [52]).

Ein solches Zurückgehen auf die hinter der juristischen Person stehenden natürlichen Personen wird auch trotz der durch das Gesetz vollzogenen Verselbständigung der juristischen Person und ihrer Gleichstellung mit der natürlichen Person nicht ausgeschlossen. Denn die Gesellschafter sind und bleiben doch immer die tatsächlichen Beherrscher des erworbenen Grundstücks, wenn sie auch zu einer selbständigen Persönlichkeit zusammengeschlossen sind. Und als tatsächliche Beherr-

51) Vgl. JW. 1927, 62 mit Anm. von Boesebeck zu Entscheidung 7 u. 8.
52) Planck 1./2. Aufl. II 2 zu § 892 S. 110.

scher geben sie den Ausschlag für die Frage, ob ein schutzbedürftiges Verkehrsinteresse vorliegt, und können sie der Gesellschaft nicht als „Fremde" gegenübertreten, da sie doch immer noch ihre Glieder sind. Nicht die gesetzlichen Vertreter einer juristischen Person sind die tatsächlichen Beherrscher, auf sie kann es daher nicht ankommen, wenn sie nicht gleichzeitig Gesellschafter der jur. Person sind. Ein Erwerb kraft des öffentlichen Glaubens wird also nicht schon dadurch ausgeschlossen, daß die gesetzlichen Vertreter einer erwerbenden juristischen Person mit den Veräußerern oder die einer veräußernden juristischen Person mit den Erwerbern personengleich sind.

Angeregt durch die Aufwertungsrechtsprechung haben Reichsgericht und Oberlandesgerichte in einer Reihe von Rechtslagen die Anwendbarkeit des § 892 verneint, weil die hinter der juristischen Person stehenden natürlichen Personen auf Veräußerer- und Erwerberseite die gleichen waren. Die wichtigsten Fälle dieser Art seien im folgenden kurz behandelt:

1. Fall: Übertragung eines Grundstücksrechtes von einer Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaft auf eine aus den veräußernden Gemeinschaftern bestehende GmbH. oder AG. oder umgekehrt von dieser auf jene [53]).

Zu der Frage der Anwendbarkeit des § 892 in solchen Fällen hat erstmals das Kammergericht in seiner bahnbrechenden Entscheidung vom 20. 1. 1927 Stellung genommen [54]). Es handelte sich in dem dieser Entscheidung zu Grunde liegenden Tatbestand darum, ob der Wiedereintragung einer gelöschten, aber aufwertungsfähigen Hypothek der öffentliche Glaube deshalb entgegenstände, weil das belastet gewesene Grundstück inzwischen von einer OHG. auf eine aus denselben Gesellschaftern gebildete GmbH. übertragen worden war. Das Kammergericht hat das verneint mit der allerdings nicht ganz zu billigenden Begründung, daß es für die Anwendbarkeit des § 892 überhaupt nicht, wie bei der Voraussetzung des guten oder

53) Vgl. KG. JW. 1927, 1494[1] und RG. 131, 64. Hierunter fällt auch die Umwandlung eines nichtrechtsfähigen Vereins (Gesamthand) in einen rechtsfähigen. Aber hier ist nach h. M. eine Auflassung nicht notwendig, vielmehr tritt der Vermögensübergang unmittelbar kraft Gesetzes ein. Das folgert man mit Recht aus den Worten „erlangt die Rechtsfähigkeit" des § 21 BGB. Hier würde also schon mangels rechtsgeschäftlichen Erwerbs § 892 unanwendbar sein. Aber selbst wenn man eine Auflassung für notwendig hält (z. B. Enneccerus § 100 VII), ist § 892 wegen Personengleichheit auf Veräußerer- und Erwerberseite nicht anwendbar.

54) JW. 1927, 1431.

bösen Glaubens, auf die nach außen in Erscheinung tretenden Organe, sondern auf die Gesamtheit der Mitglieder ankäme, weil diese das für die „innere Willensbildung und den Rechtserwerb maßgebende Organ" seien. Und wenn dieses für die höchste Willensbildung maßgebende Organ mit den Veräußerern personengleich sei, so sei die in § 892 vorausgesetzte Möglichkeit der Verschiedenheit der Anschauungen auf Veräußerer- und Erwerberseite nicht gegeben und deshalb § 892 unanwendbar. Es ist aber nicht richtig, daß die Gesamtheit der Mitglieder das für die Willensbildung maßgebende Organ ist. Denn wäre das der Fall, dann würde ein redlicher Erwerb seitens einer GmbH. oder AG. trotz der Redlichkeit der Geschäftsführer oder des Vorstandes ausgeschlossen sein, wenn die Gesellschafter oder Aktionäre bösgläubig sind. Das würde freilich dem Wesen der juristischen Person widersprechen. Diesem wird vielmehr die oben gegebene Begründung eher gerecht, daß für die Frage eines schutzbedürftigen Verkehrsgeschäftes, und nur für diese, auf die hinter der juristischen Person stehenden Mitglieder abzustellen ist, nicht weil sie das für die Willensbildung maßgebende Organ sind, sondern weil sie die tatsächlichen Beherrscher sind. Seit der erwähnten Entscheidung des Kammergerichts haben die höheren Gerichte, insbesondere das Reichsgericht, in solchen Fällen einen Erwerb auf Grund des öffentlichen Glaubens verneint[55]).

2. Fall: Übertragung eines Grundstücksrechtes von einer juristischen Person auf eine aus denselben Gesellschaftern gebildete andere juristische Person[56]).

Auch hier müssen dieselben Grundsätze Anwendung finden, da eine Änderung in der wirtschaftlichen Beherrschung nicht eintritt, wenn die Teilhaber der veräußernden juristischen Person genau dieselben sind wie die der erwerbenden. Ein ähnlicher Fall hat auch dem Reichsgericht zur Entscheidung vorgelegen[57]): Es handelte sich um die Übertragung einer Hypothek durch eine Aktiengesellschaft auf ihre Muttergesellschaft, die alle ihre Aktien in Besitz hat. Hier hat das Reichsgericht mit Recht einen Vertrauensschutz abgelehnt, da in dieser Übertragung ein Verkehrsgeschäft nicht zu erblicken sei.

---

55) RG. (26. 11. 1930) 130, 390 und KG. (17. 2. 1927) Jur. W. 1927, 1494 (Übertragung von OHG. auf AG.), ferner RG. (26. 11. 1927) 119, 126 (Übertragung von Grundstücksmiteigentum auf eine AG.) u. a. m.

56) Die Fälle der Umwandlung der A. G. in eine G. m. b. H. (§ 81 G. m. b. H.-Ges.) oder der Verschmelzung (§ 306 HGB.) sind bereits oben behandelt, da hier eine gesetzliche Gesamtrechtsnachfolge stattfindet.

57) RG. (25. 2. 1931) J. Rdsch. 1931, 1047.

3. Fall: Übertragung eines Grundstücksrechtes von einer juristischen Person auf einen ihrer Teilhaber.

Während bei der Übertragung eines vermeintlichen Grundstücksrechtes von einer Gesamthandsgemeinschaft auf einen der mehreren Gesamthänder ein Vertrauensschutz nicht stattfindet, findet § 892 bei der Übertragung von einer AG. oder GmbH. auf einen ihrer Aktionäre bezw. Gesellschafter grundsätzlich Anwendung. Das hat seinen Grund in der Verschiedenheit der rechtlichen Natur der Gesamthand und der juristischen Person: Jeder Gesamthänder ist gemeinsam mit den anderen Gesamthändern und beschränkt durch deren Rechte Eigentümer eines zum Gesamthandsvermögen gehörigen Grundstücksrechtes, sodaß er kein ihm fremdes Recht erwirbt. Dagegen hat bei einer AG. oder GmbH. der einzelne Aktionär bezw. Gesellschafter unmittelbar kein Recht an einem zum Vermögen der juristischen Person gehörigen Grundstücksrecht. Der Erwerber gehört zwar zu den hinter der veräußernden juristischen Person stehenden natürlichen Personen. Aber von einer Gleichheit der beteiligten natürlichen Personen kann hier nicht die Rede sein. Nicht nur rechtlich, sondern auch wirtschaftlich betrachtet treten sich zwei voneinander verschiedene Personen gegenüber. Die zwischen ihnen stattfindende Übertragung stellt daher ein Verkehrsgeschäft dar, das den Schutz des § 892 verdient[58]). Das hat auch dann zu gelten, wenn der Erwerber nahezu alle Aktien oder Geschäftsanteile in seinem Besitz hat. Es würde sonst infolge der Schwierigkeit, im einzelnen Falle eine Grenze zu ziehen, eine große Unsicherheit des Rechtsverkehrs und der dinglichen Rechtsverhältnisse entstehen, die im Sachenrecht vermieden werden muß[59]).

Unanwendbar ist § 892 allerdings wieder bei der sogen. „Einmanngesellschaft", d. h., wenn der Erwerber eines vermeintlich einer AG. oder GmbH. gehörenden Grundstücksrechtes sämtliche Aktien oder Geschäftsanteile in seiner Hand vereinigt. Hier ist der Erwerber schon vorher alleiniger wirtschaftlicher Beherrscher des erworbenen Rechtes, sodaß hier wieder völlige Gleichheit der natürlichen Personen auf Erwerber- und Veräußererseite besteht[60]).

Damit sind die wichtigsten Fälle umrissen, wo bei Beteiligung einer juristischen Person auf einer oder beiden Seiten des Rechtsgeschäfts § 892 mangels Verschiedenheit der hinter

---

58) RG. (13. 3. 1929) JW. 1929, 1387[19]), ferner RG. (15. 11. 1930) 130, 340.
59) JW. 1929, 1388.
60) RG. (19. 10. 1929) 126, 46.

den beteiligten juristischen Personen stehenden natürlichen Personen keine Anwendung finden kann.

Sobald aber auf der Erwerberseite außer den auf der Veräußererseite stehenden natürlichen Personen noch eine oder mehrere fremde Personen beteiligt sind, ist ein schutzbedürftiges Verkehrsgeschäft vorhanden, sodaß § 892 hier grundsätzlich anwendbar ist. Auch hiervon ist freilich wieder eine Ausnahme zu machen, nämlich für den Fall einer sogen. „Strohmannsbeteiligung" auf der Erwerberseite [61]), um dadurch einem gesetzlichen Erfordernis, etwa dem von 5 Gründern bei der AG., Genüge zu leisten. Hier scheint wegen der Beteiligung eines Fremden, nämlich eines Strohmannes, ein Verkehrsgeschäft vorzuliegen. In Wirklichkeit ist das aber nicht der Fall, da die Veräußerer tatsächlich nach wie vor Inhaber des veräußerten Rechtes bleiben, sodaß auch hier eine Gleichheit der natürlichen Personen besteht und eine Änderung in der tatsächlichen Beherrschung des übertragenen Rechtes nicht eintritt. Für einen Vertrauensschutz ist daher auch hier kein Raum.

Beinahe alle Entscheidungen des Reichsgerichts und Kammergerichts sind im Rahmen der Aufwertungsrechtsprechung ergangen, wobei es darum ging, ob im einzelnen Fall der Wiedereintragung einer gelöschten, aber aufwertungsfähigen Hypothek ein Erwerb auf Grund des öffentlichen Glaubens entgegenstand. Die Aufwertung hat jedoch nur den Anstoß zu diesen Entscheidungen gegeben, ohne daß deren Bedeutung auf das Aufwertungsrecht beschränkt werden sollte. Denn die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs innerhalb des Aufwertungsgesetzes haben ihre Grundlage im § 892, der innerhalb des Aufwertungsrechtes in der ihm im allgemeinen Liegenschaftsrecht zukommenden Bedeutung anzuwenden ist [62]).

So hat der im § 892 niedergelegte Grundsatz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs durch die Rechtsprechung eine seiner geschichtlichen Entwicklung und seinem Zweck entsprechende Einschränkung erhalten, wodurch seine Anwendbarkeit an das Vorliegen eines „Fremdgeschäftes", d. h. eines Geschäftes mit einem Dritten, einem Außenstehenden geknüpft ist. Man spricht hier vielfach auch von einem „Verkehrsgeschäft" [63]), aber diese Bezeichnung ist nicht ganz deutlich, weil

61) RG. (26. 11. 1930) 130, 390: Zwei Gesellschafter einer OHG. gründen mit Hilfe von 3 Strohmännern eine AG. Während diese noch Aktionäre sind, wird ein der OHG. vermeintlich gehörendes Grundstück auf die AG. übertragen, deren wirkliche Beherrscher nur die OHG.-Gesellschafter sind.

62) KG. JW. 1927, 1431, Epping in Deutsche Richterzeitung 1931, 172.

63) Martin Wolff a. a. O. S. 45.

sie Schenkungen ausschließen würde; andererseits haben manche der oben erwähnten Übernahmen durchaus „verkehrsmäßige" Natur. Es ist daher der Ausdruck „Fremdgeschäft" vorzuziehen. Maßgebend für diese Beurteilung des Rechtsgeschäfts als „Fremdgeschäft" ist auch hier der in § 892 Absatz 2 bestimmte Zeitpunkt.

Wenn in den bisher behandelten Fällen die Anwendung der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs abgelehnt wurde, weil der Erwerb entweder kraft Gesetzes oder zwar auf Grund eines Rechtsgeschäftes, nicht aber eines F r e m d geschäftes im Sinne des § 892 vor sich ging, so sind im folgenden noch solche Fälle zu behandeln, in denen nach den bisher entwickelten Grundsätzen § 892 zwar Platz greifen muß, dieses aber infolge der Besonderheit der einzelnen Fälle ausdrücklicher Erörterung bedarf.

Erwähnt zu werden verdient hier der Fall, daß ein Scheineigentümer eines Grundstücks dieses an einen Gutgläubigen auflässt, dieser auch eingetragen wird, und nach einiger Zeit der frühere (nichtberechtigte) Veräußerer das Grundstück von dem gutgläubigen Erwerber zurückerwirbt. Es ist davon auszugehen, daß der Erwerber auf Grund des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs mit der Eintragung das Eigentum erwirbt, und zwar endgültig, ohne daß es jetzt noch auf guten oder bösen Glauben eines Nacherwerbers ankäme. Daran kann sich auch dadurch nichts ändern, daß schon in dem Veräußerungsgeschäft die schuldrechtliche Verpflichtung zur Rückübertragung seitens des Erwerbers übernommen wurde. Immer wird der gutgläubige Erwerber durch die Auflassung und Eintragung auf Grund des § 892 Eigentümer des Grundstücks, unabhängig von den übernommenen schuldrechtlichen Verpflichtungen zur Rückübertragung. Wenn dann die Rückübertragung auf den Veräußerer erfolgt, so erwirbt dieser von einem Berechtigten, auf seinen bösen Glauben kann es nicht ankommen, da ja das Grundbuch garnicht mehr unrichtig ist. Das Ergebnis mag vielleicht unbillig erscheinen. Aber es ist wegen der rechtsgestaltenden Wirkung des öffentlichen Glaubens nicht zu vermeiden. Denn wenn der Erwerb auf Grund des öffentlichen Glaubens ein endgültiger ist, so ist es nicht angängig, den Erwerb auszuschließen für den Fall, daß der Erwerber sich zur Rückübertragung schuldrechtlich verpflichtet hat. Das widerspräche dem im Sachenrecht geltenden Grundsatz der Bestimmtheit der dinglichen Rechtsverhältnisse.

Dies ist, soweit die Rückübertragung unabhängig von dem vorhergehenden Veräußerungsgeschäft erfolgt, allgemein aner-

kannt [64]). Wenn dagegen die Rückübertragung ihren rechtlichen Grund schon in dem Veräußerungsgeschäft hat und nun auf Grund der übernommenen Verpflichtung erfolgt, dann soll nach Ansicht von Kiehl [65]) und dem Kommentar der Reichsgerichtsräte [66]) der Rückerwerber nicht geltend machen können, daß „das an ihn zurückgelangte Recht inzwischen rechtsbeständig geworden sei und er es als solches erlangt habe" [67]). Denn hier liege ein vom ehemaligen Veräußerungsgeschäfte rechtlich völlig unabhängiges Erwerbsgeschäft nicht mehr vor, es handele sich auch nicht um den Erwerb des Rechtes eines Anderen. Der gute Glaube müsse wohl dem Erwerber die Rechtsstellung nach außen, nämlich gegenüber Dritten, verschaffen, die er gehabt hätte, wenn das Recht bestanden hätte, nicht aber dem (nichtberechtigten) Veräußerer und zukünftigen Rückerwerber gegenüber. Denn dieser habe sich seine Beziehung zu dem veräußerten Rechte wenigstens mittelbar erhalten, sodaß er nicht gleichgestellt werden könne dem Veräußerer, der erst auf Grund eines späteren neuen Übertragungsgeschäftes das Recht zurückerwerbe. Vielmehr erlange der Veräußerer das veräußerte Recht nur in der Beschaffenheit zurück, in der es sich zur Zeit der Veräußerung befunden habe. Denn die ursprüngliche Veräußerung sei nicht als endgültige gedacht gewesen, vielmehr von vorneherein auf Rückgängigmachung gerichtet gewesen. Allen diesen Erwägungen ist jedoch entgegen zu halten, daß der Erwerber auf Grund der rechtsgestaltenden Wirkung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs ein volles Recht erwirbt, — seinen guten Glauben vorausgesetzt. Und dieses Recht muß, wenn es einmal entstanden ist, Fremden gegenüber ebensogut Gültigkeit haben wie dem ehemaligen Veräußerer gegenüber. Wollte man den schuldrechtlichen Verpflichtungen zwischen Erwerber und Veräußerer hier irgend eine Bedeutung für die dingliche Rechtslage zusprechen, so widerspräche das nicht nur der Rechtssicherheit, sondern auch der im bürgerlichen Gesetzbuch durchgeführten Trennung zwischen schuldrechtlichen und dinglichen Rechtsgeschäften. Im Sachenrecht muß Klarheit der Rechtsverhältnisse verlangt werden! Es ist daher nicht zu umgehen, daß der Erwerber auf Grund des § 892 Eigentum erwirbt. Und daraus folgt unmittelbar, daß auch der Veräußerer und jetzige Rückerwerber ein Vollrecht erwirbt. Denn es ist nicht möglich, daß nun auf einmal der frühere Berechtigte, der jedoch

64) RGRK. Bem. 2 zu § 892, Kiehl in JW. 1922, 787.
65) Kiehl in JW. 1922, S. 787 ff.
66) A. a. O. Bem. 2 zu § 892.
67) Vgl. Anm. 65.

nicht eingetragen war, durch die Übertragung vom Erwerber auf den früheren (nichtberechtigten) Veräußerer das Eigentum zurückerhält. Die Konstruktion eines Vertrages zugunsten Dritter mit dinglicher Wirkung, wodurch dieser Erfolg allein herbeigeführt werden könnte, scheitert schon daran, daß es einen solchen im Sachenrecht überhaupt nicht gibt [68]). Der Veräußerer erhält also, da er vom Berechtigten erwirbt, durch die Rückübertragung ein volles Recht, selbst wenn diese ihren Grund in dem ursprünglichen Veräußerungsgeschäft hatte [69]).

Die Folge des Rückerwerbs ist nur die, daß der persönliche Anspruch des Beeinträchtigten (§ 816 Abs. 1 BGB.), der durch die auf Grund des öffentlichen Glaubens wirksame Verfügung des Nichtberechtigten entsteht, die Rückgewähr des Rechtes zum Gegenstande hat. Dieser Anspruch ist und bleibt aber stets ein persönlicher [70]).

Zu erwähnen ist hier weiter der Erwerb des Vermächtnisnehmers. Hierbei handelt es sich im Gegensatz zum Erwerb des Erben um eine rechtsgeschäftliche Sondernachfolge. Das Eigentum an der vermachten Sache geht nicht kraft Gesetzes mit dem Erbfall auf den Bedachten über [71]), sondern mit dem Erbfalle kommt nur seine Forderung zur Entstehung [72]). Der Erwerb des Vermächtnisnehmers beruht auf rechtsgeschäftlicher Leistung des Beschwerten, sodaß § 892 hier ohne Zweifel anzuwenden ist [73]).

Ein weiterer Fall einer rechtsgeschäftlichen Sondernachfolge ist die Vermögensübernahme des § 419 BGB. und die Geschäftsübernahme des § 25 HGB. Sowohl bei der Vermögensübernahme und der Geschäftsübernahme als auch bei dem Erbschaftskauf (§§ 2371 ff. BGB.) sind lediglich die schuldrechtlichen Verträge auf den Übergang des ganzen Vermögens gerichtet, ohne daß hierdurch schon irgendeine dingliche Rechtsänderung stattfindet. Hierzu bedarf es vielmehr der Übertragung der einzelnen Gegenstände, Grundstücke müssen also aufgelassen und für den Übernehmer eingetragen werden. Die Auflassung des Grundstücks stellt ein Verkehrsgeschäft mit einem Außenstehenden dar, der durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs geschützt wird.

---

68) Vgl. Staudinger II Bem. I 2 zu § 328 BGB., RG. 66, 97 und die allg. Meinung.

69) OLGE. 25, 378.

70) Vgl. Turnau-Förster I S. 220.

71) Wie beim Vindikationslegat des röm. Rechts.

72) Damnationslegat.

73) So die allgem. Ansicht, z. B. Staudinger Bem. II b 1 zu § 892.

Wenn dieser Auffassung mit der Begründung widersprochen wird, der Übernehmer trete gemäß § 419 BGB. auch in die passiven Beziehungen des Veräußerers ein und hafte daher, ebenso wie dieser, auf Berichtigung (§ 894 BGB.) [74]), so ist dem entgegenzuhalten, daß der persönliche Anspruch auf Rückgewähr gegen den Übernehmer den Eintritt der dinglichen Rechtsänderung nicht hindern kann. Es ist eben gerade das Wesen des Erwerbs auf Grund des öffentlichen Glaubens, daß der Berichtigungsanspruch des tatsächlich Berechtigten durch einen gutgläubigen rechtsgeschäftlichen Erwerb eines Dritten in Wegfall kommt und an seine Stelle ein schuldrechtlicher Ausgleichsanspruch tritt. Es wird also der rechtsgeschäftliche Erwerber eines Grundstücksrechtes, das einen Teil einer Vermögensmasse darstellt, ebenso auf Grund des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs geschützt wie jeder andere Erwerber [75]). Dasselbe gilt sowohl für eine Geschäftsübernahme mit Firmenfortführung (§ 25 HGB.) als auch für einen Erbschaftskauf (§ 2371 ff. BGB.). Hier ist überall der Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs anwendbar, da der Erwerb auf einem Verkehrsgeschäft im Sinne des § 892 beruht.

Im Anschluß an die Vermögensübernahme des § 419 BGB. bedarf noch der Fall der sogenannten antizipierten Erbfolge besonderer Erörterung. Auch hier handelt es sich um eine Vermögensübernahme im Sinne des § 419 BGB., jedoch mit der Besonderheit, daß diese sich sowohl nach der tatsächlichen Gestaltung als auch nach dem Willen der Vertragsbeteiligten als eine Vorwegnahme der Erbfolge darstellt. Es fragt sich, ob bei einer solchen besonders gestalteten Vermögensübernahme eine Anwendung des § 892 ausgeschlossen ist. Diese Frage ist m. E. zu verneinen: Die Übertragung der einzelnen Gegenstände muß hier ebenso durch dingliches Rechtsgeschäft erfolgen, wie bei der gewöhnlichen Vermögensübernahme, und zwar durch Rechtsgeschäft unter Lebenden. Die vorweggenommene Erbfolge ist eine zu Lebzeiten des Erblassers erfolgende, auf einem Rechtsgeschäft zwischen Erblasser und dem zukünftigen Erben beruhende Übertragung. Dieses Rechtsgeschäft hat den besonderen Zweck, den Rechtszustand herzustellen, der bestehen

74) Insbesondere Turnau-Förster Bem. I 3 zu § 892 und Biermann Anm. 56 zu § 892.

75) So mit Ausnahme der oben genannten die heute herrschende Meinung: M. Wolff § 45 Anm. 14, Staudinger Bem. II b 1 zu § 892 u. a. m. Vgl. auch KG. in JW. 1927, 1494 unter ausdrücklicher Aufgabe seiner früheren Auffassung, daß § 892 wegen des Eintritts in die passiven Beziehungen und der daraus folgenden Haftung auf Berichtigung ausgeschlossen sei (OLGE. 3, 33), ferner RG. JW. 1929, 734. RG. 123, 52 (55).

würde, wenn der Erblasser gestorben wäre und der andere Vertragsteil den Erbfall erlebt hätte [76]). Dieser mit dem Rechtsgeschäft verfolgte Zweck kann aber den Ausschluß des § 892 nicht deshalb zur Folge haben, weil die Übertragung auf einen künftigen Erben erfolgt. Denn die Vorwegnahme ist keineswegs gleichbedeutend und gleichwertig mit der wirklichen Erbfolge, zumal es ja auch unsicher ist, ob der Erwerber später tatsächlich Erbe wird. Es erscheint daher zweckmäßig, den irreführenden Ausdruck „Vorwegnahme der Erbfolge" zu vermeiden. Es handelt sich vielmehr lediglich um eine rechtsgeschäftliche Übertragung auf eine Person, die vielleicht später einmal Erbe des Übertragenden wird.

Das Kammergericht hat in einer Entscheidung aus dem Jahre 1927 [77]) die Anwendbarkeit des § 892 in einem solchen Falle bejaht, und zwar deshalb, weil der Erwerb auf einem Rechtsgeschäft beruhe und aus § 892 nicht hervorgehe, daß bei einem mit Rücksicht auf ein künftiges Erbrecht erfolgenden Erwerb ein Schutz ausgeschlossen sein solle, während ein solcher Erwerb an anderen Stellen des Gesetzes (z. B. §§ 511, 1521, 1551 BGB.) besonders erwähnt sei. Von diesem Grundsatz ist jedoch das Kammergericht in seiner Entscheidung vom 15. 1. 1931 [78]) unter Berufung auf eine inzwischen ergangene Entscheidung des Reichsgerichts abgegangen [79]). In dieser Entscheidung versagt das Reichsgericht eine Berufung auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs dann, wenn „der dingliche Einzelrechtserwerb in Ausführung eines Gutsüberlassungsvertrages, der sich sowohl nach der tatsächlichen Gestaltung, wie auch nach dem Willen der Beteiligten als eine Vorwegnahme der Erbfolge im Kreise der Familie, namentlich zugunsten der Kinder des Übertragenden, darstellt". Zur Begründung weist das Reichsgericht einmal auf die frühere preußische Praxis hin, wonach die Auflassung infolge „Vitalitienvertrages" keinen gutgläubigen Erwerb vermittelte, weil hier der Erwerber in die passiven Beziehungen des Veräußerers eintrete [80]). Außerdem sei aber auch in einem solchen Falle für den Zweckgedanken des § 892 kein Raum: Ein neu hinzutretender Erwerber, der dem Gegenstand des Rechtsgeschäfts bisher fern gestanden habe und daher auf das Grundbuch als Erkenntnisquelle angewiesen sei, solle vor den Folgen eines Irrtums bewahrt werden. Ebenso wie

76) KG. in J. Rdsch. 1927, 1576.
77) KG. in J. Rdsch. 1927, Nr. 1576.
78) KG. (15. 1. 1931) J. Rdsch. 1931, Nr. 1756.
79) RG. 123, 52 ff.
80) Vgl. JW. 1888, 42.

in den Fällen der Personengleichheit bestehe auch keine Veranlassung für einen solchen Vertrauensschutz in Fällen, wo Kinder von ihren Eltern das Familiengut, dessen rechtliche und tatsächliche Beziehungen ihnen mutmaßlich wohlbekannt, jedenfalls aber leicht zu erforschen seien, in einer Weise erwerben, welche die spätere Erbfolge vorwegnehmen solle. Denn wenn es zum Erbgang gekommen wäre, so wäre auch wegen der dann eintretenden Gesamtrechtsnachfolge die Berufung auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs ausgeschlossen. In einer späteren Entscheidung vom 23. 4. 1932 [81]) dehnt das Reichsgericht seinen soeben gekennzeichneten Standpunkt auch auf solche Fälle aus, wo es sich nicht um Vermögensübertragungen im Sinne des § 419 BGB., sondern um die Übertragung eines einzelnen Vermögensstückes handelt. Diese Ausdehnung ist vom Standpunkt des Reichsgerichts aus durchaus folgerichtig, denn maßgebend für den Ausschluß des Vertrauensschutzes soll ja, auch nach Ansicht des Reichsgerichtes, nicht die Vermögensübernahme des § 419 sein, sondern die Vorwegnahme der Erbfolge. Zur Begründung fügt das Reichsgericht in dieser Entscheidung noch hinzu, daß hier nicht ein Erwerber neu hinzutrete, der dem Gegenstand des Rechtsgeschäfts bisher ferngestanden habe und deshalb auf die Richtigkeit des Grundbuchs angewiesen sei [82]).

Diese Entscheidungen, zu denen im Schrifttum noch kaum Stellung genommen worden ist [83]), sind m. E. weder in ihrer Begründung noch im Ergebnis zu billigen. Das Reichsgericht will die Anwendung des § 892 wegen Mangels eines schutzbedürftigen Verkehrsgeschäftes im Sinne des § 892 ausschließen. Es ist daher nicht folgerichtig, wenn das Reichsgericht das Vorliegen eines schutzwürdigen Rechtsgeschäftes deshalb ablehnt, weil den Kindern die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse des den Eltern gehörenden Grundstücks bekannt oder doch leicht erkennbar seien. Das kann höchstens aber zur Verneinung des guten Glaubens, niemals zur Ablehnung eines Verkehrsgeschäftes führen. Auch ist der Begründung des Reichsgerichts darin nicht zuzustimmen, daß im Falle der vorweggenommenen Erbfolge kein dem Gegenstand des Rechtsgeschäfts

81) RG. 136, 148.

82) Das RG. macht dann allerdings die Einschränkung, daß das nicht bei jeder Übertragung von Eltern auf die Kinder zu gelten habe, sondern nur dann, wenn die Übertragung deutlich als Vorwegnahme der Erbfolge gekennzeichnet sei.

83) Vgl. die kurzen Bemerkungen bei Epping in Dtsch. Richterztg. 1931, S. 174, ferner Heinsheimer a. a. O. S. 179, Fritsch a. a. O. S. 305, Anm. 44, Pringsheim in JW. 1932, 3178[4], diese billigen mit Ausnahme von Heinsheimer die Entscheidungen, jedenfalls in ihrem Ergebnis.

fernstehender Erwerber hinzutrete und auch aus diesem Grunde kein Verkehrsgeschäft vorliege. Es ist nicht einzusehen, warum der Erwerber deshalb nicht geschützt werden soll, weil der Veräußerer sein Vater ist, zumal bei ihm eine von der des Veräußerers abweichende Kenntnis sehr wohl möglich ist, womit schon das Vorliegen eines Verkehrsgeschäftes bejaht ist. Auch vermag die Vornahme der Übertragung mit Rücksicht auf die später vielleicht einmal eintretende Erbfolge das Vorliegen eines rechtsgeschäftlichen Erwerbs nicht zu beseitigen. Denn dann würde § 892 nie Anwendung finden können bei Übertragungen zwischen Eltern und Kindern, wenn diese allerdings auch nicht stets im Hinblick auf den künftigen Erbfall vorgenommen werden. Es wird aber im Einzelfall bei Rechtsgeschäften zwischen Eltern und Kindern schwer zu entscheiden sein, wann eine Übertragung mit Rücksicht auf den künftigen Erbgang erfolgt und wann nicht.

Es ist daher m. E. davon auszugehen, daß die Übertragung auf einem Fremdgeschäft beruht und deshalb unter dem Schutze des öffentlichen Glaubens steht. Die Tatsache, daß die Übertragung im Hinblick auf die künftige Erbfolge stattfindet, vermag die Anwendung des § 892 nicht auszuschließen. Die nahe verwandtschaftliche und auch tatsächliche Beziehung, in der der Erwerber zum Veräußerer und zum Gegenstand des Rechtsgeschäfts steht, kann nur von Bedeutung dafür sein, daß der tatsächlich Berechtigte den Beweis der Unredlichkeit des Erwerbers sehr leicht wird erbringen können. Für die Frage des rechtsgeschäftlichen Erwerbs ist diese jedoch ohne Bedeutung.

Damit sind die wichtigsten Fälle behandelt, die zu Zweifeln über das Vorliegen eines Rechtsgeschäfts im Sinne des § 892 und infolgedessen über die Anwendbarkeit des Schutzes des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs Veranlassung geben.

Zusammenfassend kann zu der durch § 892 aufgestellten Voraussetzung des rechtsgeschäftlichen Erwerbs festgestellt werden: Nicht in allen Fällen, wo der Erwerb auf Grund eines Rechtsgeschäftes im Rahmen der §§ 873/925 vonstatten geht, greift ein Vertrauensschutz Platz. Er ist vielmehr geknüpft an die weitere Voraussetzung, die sich sowohl aus der geschichtlichen Entwicklung als auch aus dem Zweckgedanken des öffentlichen Glaubens, nämlich dem Schutz des rechtsgeschäftlichen Verkehrs, ergibt: das Rechtsgeschäft muß ein Fremdgeschäft darstellen, d. h. es muß die Über-

tragung eines Grundstücksrechtes von einem Vermögen auf eine dem Übertragenden nicht nur rechtlich, sondern auch wirtschaftlich fremde Vermögensmasse zum Gegenstande haben. Die „Entfremdung" des zu übertragenden Rechtes ist für das Verkehrsgeschäft kennzeichnend.

LEBENSLAUF.

Ich bin am 28. Oktober 1907 zu Duisburg als Sohn des inzwischen verstorbenen Fabrikbesitzers Dr. jur. Max Vygen geboren. Nach der Vorschule besuchte ich das humanistische Landformann-Gymnasium zu Duisburg, wo ich Anfang März 1928 das Zeugnis der Reife erhielt. An den Universitäten Marburg und München studierte ich Rechtswissenschaften. Am 7. Mai 1932 bestand ich vor dem Prüfungsamt des Oberlandesgerichts in Kassel das Referendar-Examen. Seit Ende Mai 1932 stehe ich als Referendar im Vorbereitungsdienst beim Landgericht in Duisburg. Die mündliche Doktor-Prüfung habe ich am 26. Mai 1933 bestanden.

Hans Vygen.